Deutscher Bundestag
8. Wahlperiode

Drucksache 8/3403

13. 11. 79

Sachgebiet 2330

Beschlußempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (15. Ausschuß)

zu dem vom Bundesrat eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbauänderungsgesetz 1978 — WoBauÄndG 1978)
— Drucksache 8/1769 —

zu dem von den Abgeordneten Dr. Jahn (Münster), Dr. Schneider, Eymer (Lübeck), Francke (Hamburg), Kolb, Lintner, Dr. Möller, Niegel, Luster, Sauer (Salzgitter), Schmidt (Wuppertal) und der Fraktion der CDU/CSU eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes
— Drucksache 8/2386 —

A. Problem

Die auf Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen vom Bundesrat bereits am 17. Februar 1978 beschlossene Gesetzesvorlage — Drucksache 8/1769 — zielt neben der Lösung von Strukturproblemen vor allem auf eine Lockerung der Belegungs- und Mietpreisbindungen im sozialen Wohnungsbau in den Gebieten ab, in denen es einen Bedarf hierfür nicht mehr gibt. Mit der Vorlage der CDU/CSU — Drucksache 8/2386 — wird die Anhebung der für den steuerbegünstigten Wohnungsbau maßgebenden Wohnflächengrenzen für Familien mit drei und mehr Kindern mit der Möglichkeit eines nachträglichen Hinein-

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (0 22 21) 36 35 51

wachsens in die Steuerbegünstigung bei einer Erhöhung der Kinderzahl vorgeschlagen.

Ausgangspunkt der Beratungen der beiden Vorlagen im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau waren im wesentlichen die folgenden Grundüberlegungen:

— Zur Lösung der bestehenden Strukturprobleme im sozialen Wohnungsbau wird vielfach eine Liberalisierung des sozialen Wohnungsbaus und seine schrittweise Überführung in marktwirtschaftliche Verhältnisse für notwendig gehalten. Andererseits besteht vor allem in den Ballungsgebieten immer noch ein erheblicher Bedarf an preisgünstigen Sozialmietwohnungen zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu finanziell tragbaren Mieten.

— Zur Verbreiterung der Eigentumsbildung im Wohnungsbau ist grundsätzlich auch die Umwandlung und Veräußerung von Sozalmietwohnungen als Eigentumswohnungen an die bisherigen Mieter wünschenswert. Im Zusammenhang mit der Umwandlung von Sozialmiet- in Eigentumswohnungen ist aber bei den betroffenen Mietern in letzter Zeit erhebliche Furcht vor Verdrängungen aus den bisherigen Sozialmietwohnungen entstanden.

— Die für die Berechtigung im sozialen Mietwohnungsbau und für die öffentliche Förderung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen maßgebenden Einkommensgrenzen sind seit dem 1. Januar 1974 unverändert geblieben. Auf Grund der seither eingetretenen Preis- und Einkommensentwicklung sind viele ursprünglich Berechtigte aus den Einkommensgrenzen herausgewachsen, ohne daß sich ihr verfügbares Einkommen tatsächlich verbessert, zum Teil sogar verschlechtert hat.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf sieht zur Lösung der aufgezeigten Probleme im wesentlichen vor:

— Um einen Einstieg in die Liberalisierung des sozialen Wohnungsbaus zu erhalten, sollen bei einer freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel die bestehenden Belegungs- und Mietpreisbindungen sofort mit der Rückzahlung entfallen, wenn die Wohnungen zu diesem Zeitpunkt nicht vermietet sind oder der derzeitige Mieter ein sogenannter „Fehlbeleger" ist. Dabei ist eine Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenzen bis zu 40 v. H. unschädlich. Anderenfalls bestehen die Bindungen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses, längstens bis zum Ablauf der Nachwirkungsfrist von zehn Jahren, die im übrigen unberührt bleibt, fort. Die Länder sind ermächtigt, zusätzlich zu den bestehenden Gebieten nach § 5 a WoBindG durch Rechtsverordnung bestimmte Gebiete

mit erhöhtem Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen festzulegen, in denen die Lockerungen nicht eintreten. Die Grenze für Kleindarlehen („Bagatellgrenze"), deren Rückzahlung bei allen Wohnungen (ohne gebietliche Begrenzung) zum sofortigen Wegfall der Bindungen führt, wird von 1 000 DM auf 3 000 DM angehoben.

— Um den Schutz der Mieter vor Verdrängungen im Zuge der Umwandlung von Sozialmiet- in Eigentumswohnungen zu verstärken und insbesondere auf die grundsätzliche Veräußerung umgewandelter Wohnungen an die bisherigen Mieter hinzuwirken, sollen die Verfügungsberechtigten verpflichtet werden, bei der Umwandlung von Sozialmiet- in Eigentumswohnungen der zuständigen Stelle die betroffenen Mieter und ggf. auch die potentiellen Erwerber namhaft zu machen, wobei die zuständige Stelle dann ihrerseits Mieter und Erwerber über die rechtlichen Folgen einer Umwandlung und Veräußerung zu unterrichten hat. Der Mieter soll ein gesetzliches Vorkaufsrecht an seiner bisherigen Sozialmietwohnung erhalten. Der Dritterwerber einer in eine Eigentumswohnung umgewandelten Sozialmietwohnung soll sich schließlich gegenüber dem bisherigen Mieter während der Dauer der 10jährigen Nachwirkungsfrist nicht auf Eigenbedarf im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB zur Beendigung des Mietverhältnisses berufen können.

— Um der seit dem 1. Januar 1974 eingetretenen Einkommens- und Preisentwicklung Rechnung zu tragen, sollen die Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau im Grundbetrag für die erste Person einer Familie von 18 000 DM auf 21 600 DM und in den Zuschlägen für die zweite Person von 9 000 DM auf 10 200 DM sowie für jede weitere zur Familie rechnende Person von 4 200 DM auf 6 300 DM erhöht werden. Die Zuschläge für junge Ehepaare sollen von 4 800 DM auf 6 000 DM und diejenigen für Schwerstbehinderte mit einer MdE von mindestens 80 v. H. von 4 200 DM auf 9 000 DM erhöht werden. Bei einem zur Familie gehörenden Großelternteil soll der Zuschlag in jedem Falle 10 200 DM betragen. Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsleistungen sollen künftig vom Jahreseinkommen absetzbar sein.

— Um die maßgeblichen Wohnflächengrenzen für den sozialen und steuerbegünstigten Wohnungsbau familiengerechter zu gestalten, sollen die förderungsfähigen Wohnflächengrenzen für Familienheime mit zwei Wohnungen von 180 auf 200 qm mit der Maßgabe angehoben werden, daß die für die Eigentümer und seine Familie bestimmte Erstwohnung eine Fläche von 130 qm nicht übersteigen und die Zweitwohnung nur als abgeschlossene Wohnung gefördert werden darf. Die für den steuerbegünstigten Wohnungsbau bisher erst vom sechsten Familienmitglied an zulässige Erhöhung der Wohnfläche um 20 qm soll künftig ab dem

fünften zulässig sein. Des weiteren soll ein späteres Hineinwachsen in die Steuerbegünstigung für den Fall zugelassen werden, daß sich im Nachhinein die Zahl der Kinder erhöht.

C. Alternativen

Die CDU/CSU ist im Ausschuß für eine weitergehende Liberalisierung des sozialen Wohnungsbaus eingetreten und hat dazu im wesentlichen folgende Vorschläge gemacht:

- Verkürzung der Nachwirkunsfrist auf fünf Jahre,
- Wegfall der Bindungen bei freien bzw. innerhalb der Nachwirkungsfrist freiwerdenden Wohnungen auch in den Fällen, in denen ein Ablösungsbonus gewährt wird,
- Wegfall der Bindungen bei fehlbelegten Wohnungen ohne Einkommensüberschreitungsgrenze,
- Anhebung der Bagatellgrenze auf 5 000 DM bezogen auf die Restschuld,
- Ablösungsmöglichkeit auch für einzelne Wohnungen,
- keine Ausnahmemöglichkeit für Gebiete mit erhöhtem Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen.

Sie hat des weiteren gleichfalls ein gesetzliches Vorkaufsrecht des bisherigen Mieters an seiner in eine Eigentumswohnung umgewandelten Sozialmietwohnung allerdings in Verbindung mit der Verpflichtung des Eigentümers vorgeschlagen, dem Mieter die Umwandlungsabsicht mitzuteilen und die Wohnung zu einem bestimmten Preis anzubieten. Sie hat im übrigen den bestehenden Mieterschutz vor Veräußerungsverdrängungen insgesamt auch unter Hinweis auf entsprechende Feststellungen der Bundesregierung als ausreichend bewertet und sich gegen die Verlängerung der dreijährigen Ausschlußfrist zur Geltendmachung einer Eigenbedarfskündigung gemäß § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB auf die Dauer der Nachwirkungsfrist ausgesprochen. Die CDU/CSU hat sich schließlich gegen eine generelle Anhebung der Einkommensgrenzen gewandt, da sie daraus eher eine Verschärfung der bestehenden Strukturprobleme im sozialen Wohnungsbau befürchtet. Statt dessen hat sie lediglich die Anhebung des für Kinder maßgebenden Steigerungsbetrags auf 6 500 DM sowie des Zuschlags für junge Familien auf 9 000 DM empfohlen. Sie hat sich außerdem dafür ausgesprochen, kinderreichen Familien beim Erwerb einer Sozialwohnung aus dem Bestand Eigenkapitalhilfen gestaffelt nach der Kinderzahl zu gewähren.

D. Kosten

Durch die vorgesehene Anhebung der Wohnflächengrenzen und die Möglichkeit des späteren Hineinwachsens in die Steuerbegünstigung werden die den Gemeinden aus der Steuerbegünstigung entstehenden Mindereinnahmen bei der Grundsteuer

voraussichtlich geringfügig zunehmen. Ein Ausgleich im Laufe der Zeit kann sich aber daraus ergeben, daß für die größeren, als steuerbegünstigt anerkannten Wohnungen auch höhere Grundsteuern zu zahlen sind.

Bund, Ländern und Gemeinden entstehen im übrigen durch die vorgesehenen Änderungen keine Kosten.

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Gesetzentwurf des Bundesrates — Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbauänderungsgesetz 1978 — WoBauÄndG 1978) — Drucksache 8/1769 — in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen,

2. daß mit der Annahme der Gesetzesvorlage in Nummer 1 der Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Jahn (Münster), Dr. Schneider, Eymer (Lübeck), Francke (Hamburg), Kolb, Lintner, Dr. Möller, Niegel, Luster, Sauer (Salzgitter), Schmidt (Wuppertal) und der Fraktion der CDU/CSU — Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes — Drucksache 8/2386 — seine Erledigung gefunden hat,

3. die zu diesen Gesetzentwürfen eingegangenen Eingaben und Petitionen für erledigt zu erklären,

4. folgende Entschließung anzunehmen:

   Die Bundesregierung wird aufgefordert zu prüfen, ob praktikable und rechtlich abgesicherte Modelle zur Förderung der Wohnungsmodernisierung durch Mieter entwickelt werden können. Dabei soll auch geprüft werden, ob die Modernisierung durch Verwendung von Bausparmitteln, direkte Zuschüsse oder steuerliche Absetzungsmöglichkeiten für Mieter erleichtert werden kann.

   Zu beachten ist, daß

   — durch Mieter finanzierte Modernisierungen insoweit nicht zu Mieterhöhungen führen dürfen,

   — dem so investierenden Mieter für eine angemessene Amortisationszeit nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden darf,

   — der Mieter bei vorzeitigem Auszug einen um Abschreibungen verminderten Betrag des Herstellungswertes seiner Investitionen vom Vermieter ersetzt bekommt.

Bonn, den 13. November 1979

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Dr. Schneider	**Paterna**	**Francke (Hamburg)**
Vorsitzender	Berichterstatter	

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbauänderungsgesetz 1978 – WoBauÄndG 1978 –) – Drucksache 8/1769 – mit den Beschlüssen des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (15. Ausschuß)

Entwurf

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbauänderungsgesetz *1978* **— WoBauÄndG** *1978***)**

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (BGBl. I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23. März 1976 (BGBl. I S. 737), wird wie folgt geändert:

Beschlüsse des 15. Ausschusses

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 — WoBauÄndG 1980)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (BGBl. I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23. März 1976 (BGBl. I S. 737), wird wie folgt geändert:

01. Nach § 2 werden folgende §§ 2 a und 2 b eingefügt:

„§ 2 a

Mitteilungs- und Unterrichtungspflicht bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

(1) Wird eine öffentlich geförderte Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt, hat der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle die Umwandlung unter Angabe des Namens des betroffenen Mieters unverzüglich mitzuteilen und eine Abschrift der auf die Begründung von Wohnungseigentum gerichteten Erklärung zu übersenden. Beabsichtigt er, die Wohnung zu veräußern, so hat er der zuständigen Stelle mindestens einen Monat vor der Beurkundung des Vertrages oder Vorvertrages,

Entwurf | Beschlüsse des 15. Ausschusses

durch den er sich zur Übertragung des Eigentums verpflichtet, Namen und Anschrift des vorgesehenen Erwerbers mitzuteilen.

(2) Die zuständige Stelle hat auf Grund der Mitteilungen nach Absatz 1 den Mieter und im Falle einer Veräußerung an einen Dritten den vorgesehenen Erwerber über die sich aus der Umwandlung und dem Erwerb ergebenden Rechtsfolgen, insbesondere über das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 2 b, zu unterrichten.

§ 2 b

Vorkaufsrecht des Mieters bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

(1) Wird eine öffentlich geförderte Mietwohnung, die in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden ist oder werden soll, an einen Dritten verkauft, so steht dem von der Umwandlung betroffenen Mieter das Vorkaufsrecht zu. Er kann das Vorkaufsrecht bis zum Ablauf von sechs Monaten seit Mitteilung des Verfügungsberechtigten über den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrages ausüben.

(2) Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Stirbt der Mieter, so geht es auf denjenigen über, der nach den §§ 569 a, 569 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder als Erbe in das Mietverhältnis eintritt oder es fortsetzt. Im übrigen gelten die Vorschriften der §§ 504 bis 509, 510 Abs. 1, §§ 511 bis 513 des Bürgerlichen Gesetzbuchs."

Entwurf:

1. In § 4 *werden Absatz 2 Satz 2, Absatz 3 Sätze 2 und 3 und* Absatz 4 Satz 3 gestrichen.

2. § 5 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 wird Satz 3 wie folgt gefaßt:

   „Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung; für die Ermittlung des Gesamteinkommens ist § 25 Abs. 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden."

Beschlüsse des 15. Ausschusses:

1. In § 4 **wird** Absatz 4 Satz 3 gestrichen.

2. § 5 wird wie folgt geändert:

   a) **Absatz 1 erhält folgende Fassung:**

   „(1) Die Bescheinigung über die Wohnberechtigung ist einem Wohnungsuchenden auf Antrag von der zuständigen Stelle zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen die sich aus § 25 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebende Einkommensgrenze nicht übersteigt. Die Bescheinigung kann erteilt werden,

   a) wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nur unwesentlich übersteigt,

   b) wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 vom Hundert übersteigt und der Wohnungsuchende

   aa) durch den Bezug der Wohnung eine andere öffentlich geförderte Wohnung freimacht, deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder deren Grö-

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

ße die für ihn angemessene Wohnungsgröße übersteigt, oder

bb) eine sonstige Wohnung auf Grund von Maßnahmen des Städtebaues oder der Verkehrsplanung aufgeben muß

und der Wohnungswechsel nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen im öffentlichen Interesse liegt, oder

c) wenn die Versagung der Bescheinigung für den Wohnungsuchenden aus sonstigen Gründen eine besondere Härte bedeuten würde; hierbei kann auch eine nicht nur vorübergehende Haushaltszugehörigkeit von Personen, die nicht Familienangehörige sind, berücksichtigt werden.

Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung; wird der Antrag aus Gründen, die der Wohnungsuchende nicht zu vertreten hat, erst nach dem Bezug der Wohnung gestellt, so sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung maßgebend. Für die Ermittlung des Gesamteinkommens ist § 25 Abs. 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden. Zur Familie des Wohnungsuchenden rechnen die in § 8 Abs. 1 und 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Angehörigen. Die Bescheinigung ist zu versagen, wenn auch bei Einhaltung der Einkommensgrenze der Bezug öffentlich geförderter Wohnungen offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre."

b) In Absatz 3 werden Sätze 1 und 2 und in Satz 3 das Wort „auch" gestrichen.

Buchstabe b entfällt

c) In Absatz 4 wird Satz 2 wie folgt gefaßt:

„Die Bescheinigung gilt im Geltungsbereich dieses Gesetzes."

c) unverändert

3. § 5 a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird Satz 1 wie folgt gefaßt:

„Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gebiete, in denen ein erhöhter Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen besteht, Rechtsverordnungen zu erlassen, die befristet oder unbefristet bestimmen, daß der Verfügungsberechtigte eine frei- oder bezugsfertig werdende Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen darf."

b) In Absatz 1 Satz 3 wird der erste Halbsatz wie folgt gefaßt:

„Für die Benennung gilt die Vorschrift des § 4 Abs. 3 sinngemäß;".

3. § 5 a wird wie folgt geändert:

a) unverändert

Buchstabe b entfällt

Entwurf	Beschlüsse des 15. Ausschusses
	3a. In § 6 wird folgender Absatz 7 angefügt: **„(7) Der Verfügungsberechtigte, der eine Wohnung erworben hat, an der nach der Überlassung an einen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, darf sich dem Mieter gegenüber auf berechtigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berufen, solange die Wohnung als öffentlich gefördert gilt. Im übrigen bleibt § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.“**
4. *In § 7 werden Absatz 1 Satz 2 und Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 2 gestrichen.*	**4. § 7 Abs. 3 wird wie folgt geändert:** **a) Es wird folgender Satz 2 eingefügt:** **„Die Freistellung kann auch unter der Bedingung erteilt werden, daß der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle das Besetzungsrecht für eine gleichwertige bezugsfertige oder freie Wohnung, die diesem Gesetz nicht unterliegt (Ersatzwohnung), für die Dauer der Freistellung vertraglich einräumt.“** **b) der bisherige Satz 2 wird Satz 3.**
5. In § 8 a Absatz 5 Satz 1 werden die Wörter „ihrer Größe, Lage und Ausstattung“ ersetzt durch die Wörter „von Lage, Ausstattung und Zuschnitt“.	5. unverändert
6. § 8 b wird wie folgt geändert: a) Absätze 1 bis 6 werden durch folgende Absätze 1 *und 2* ersetzt: „(1) Wird die Kostenmiete nach Ablauf von sechs Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnungen ermittelt, dürfen bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen, insbesondere Zinsen für die Eigenleistungen, auch dann angesetzt werden, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist. *(2) Bei Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) bewilligt werden, kann ein teilweiser Verzicht auf den Ansatz von laufenden Aufwendungen für einen längeren Zeitraum als sechs Jahren, höchstens jedoch für zwanzig Jahre, schriftlich vereinbart werden.“* b) Absatz 7 wird Absatz *3*; außerdem werden in Satz 1 das Komma hinter dem Wort „ste-	6. § 8 b wird wie folgt geändert: a) Absätze 1 bis 6 werden durch folgenden Absatz 1 ersetzt: „(1) Wird die Kostenmiete nach Ablauf von sechs Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnungen ermittelt, dürfen bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen, insbesondere Zinsen für die Eigenleistungen, auch dann angesetzt werden, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist. **§ 27 ist nicht anzuwenden.“** b) Absatz 7 wird Absatz **2**; außerdem werden in Satz 1 das Komma hinter dem Wort „ste-

Entwurf

hen" durch das Wort „und" ersetzt und die Wörter „und die Bewirtschaftung der Gebäude oder Wirtschaftseinheiten durch die Zusammenfassung erleichtert wird" gestrichen.

7. § 9 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird die Zahl „4" durch die Zahl „6" ersetzt und der folgende Satz 2 angefügt: „Satz 1 gilt nicht für Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder ähnliche Mitgliedsbeiträge.".

b) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 7; es wird in Satz 1 die Zahl „4" durch die Zahl „6" ersetzt.

c) Es wird folgender neuer Absatz 5 eingefügt:

„(5) Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Sie darf das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses zulässigen monatlichen Einzelmiete nicht übersteigen. *Sie ist in monatlichen Raten von höchstens einem Achtel dieser Einzelmiete zu erbringen. Die Sicherheitsleistung ist zugunsten des Mieters zu verzinsen.* Der Mieter kann seine Verpflichtung auch damit erfüllen, daß er eine gleichwertige andere Sicherheit erbringt."

d) Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 8; es wird in Satz 1 die Zahl „5" durch die Zahl „7" ersetzt.

e) Der bisherige Absatz 7 wird Absatz 6; in Satz 3 werden nach dem Wort „Ausstattungsgegenständen" die Wörter „und über laufenden *Betreuungs*leistungen" eingefügt.

f) Der bisherige Absatz 8 wird gestrichen.

Beschlüsse des 15. Ausschusses

hen" durch das Wort „und" ersetzt und die Wörter „und die Bewirtschaftung der Gebäude oder Wirtschaftseinheiten durch die Zusammenfassung erleichtert wird" gestrichen.

7. § 9 wird wie folgt geändert:

a) unverändert

aa) In Absatz 3 wird das Wort „Wertverbesserung" durch das Wort „Modernisierung" ersetzt.

b) unverändert

c) Es wird folgender neuer Absatz 5 eingefügt:

„(5) Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Sie darf das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses zulässigen monatlichen Einzelmiete nicht übersteigen. **Der Vermieter darf die Entrichtung des Betrages nicht vor Ablauf des dritten Monats verlangen und hat auf Verlangen des Mieters Teilzahlungen bis zum Ablauf des zwölften Monats einzuräumen. Er hat die Sicherheitsleistung von seinem Vermögen gesondert zu halten und zugunsten des Mieters entsprechend dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist marktüblichen Zinssatz zu verzinsen.** Der Mieter kann seine Verpflichtung auch damit erfüllen, daß er **für die gesamte Sicherheitsleistung** eine gleichwertige andere Sicherheit erbringt."

d) unverändert

e) Der bisherige Absatz 7 wird Absatz 6; in Satz 3 werden nach dem Wort „Ausstattungsgegenständen" die Wörter „und über laufende Leistungen **zur persönlichen** Betreuung **und Versorgung**" eingefügt.

f) unverändert

7 a. In § 12 Abs. 3 wird folgender Satz eingefügt:

„Im übrigen gilt § 7 Abs. 3 Satz 2 entsprechend."

Entwurf

8. § 14 wird wie folgt geändert:

a) In der Überschrift wird nach dem Wort „Wohnungsvergrößerung" das Wort „ , Umbau" angefügt.

b) Es wird folgender neuer Absatz 3 angefügt:

„(3) Wird eine öffentlich geförderte Wohnung durch einen Umbau im Sinne von § 17 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln ausgebaut, so gilt die neugeschaffene Wohnung weiterhin als öffentlich gefördert. Dies gilt nicht, wenn vor dem Umbau die für die Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel letztmalig gezahlt worden sind."

9. § 15 *wird wie folgt geändert:*

a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Worte „ , in dem diese Zuschüsse letztmalig gezahlt werden, als öffentlich gefördert" ersetzt durch die Worte „als öffentlich gefördert, in dem der Zeitraum endet, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern".

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Sind die öffentlichen Mittel *für* eine Wohnung lediglich als Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder als Zinszuschüsse bewilligt worden, *so* gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis

Beschlüsse des 15. Ausschusses

8. unverändert

9. § 15 **erhält folgende Fassung:**

„§ 15

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert"

(1) Eine Wohnung, für die die öffentlichen Mittel als Darlehen bewilligt worden sind, gilt, soweit sich aus den §§ 16 oder 17 nichts anderes ergibt, als öffentlich gefördert

a) im Falle einer Rückzahlung der Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen

bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen vollständig zurückgezahlt worden sind,

b) im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages

bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.

Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt die Wohnung mindestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres als öffentlich gefördert, in dem der Zeitraum endet, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern **(Förderungszeitraum).**

(2) Eine Wohnung, **für die** die öffentlichen Mittel lediglich als Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder als Zinszuschüsse bewilligt worden sind, gilt als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des dritten Kalenderjah-

Entwurf	Beschlüsse des 15. Ausschusses
zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem *Zeitraum, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern.* Endet der *Zeitraum, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern,* durch planmäßige Einstellung oder durch Verzicht auf weitere Auszahlung der Zuschüsse, so gilt die Wohnung abweichend von Satz 1 als öffentlich gefördert,	res nach dem **Ende des Förderungszeitraumes.** Endet der **Förderungszeitraum** durch planmäßige Einstellung oder durch Verzicht auf weitere Auszahlung der Zuschüsse, so gilt die Wohnung abweichend von Satz 1 als öffentlich gefördert,
a) wenn sie bei Ablauf dieses Zeitraumes nicht vermietet ist, bis zu diesem Zeitpunkt	a) wenn sie bei Ablauf dieses Zeitraumes nicht vermietet ist, bis zu diesem Zeitpunkt,
b) wenn sie bei Ablauf dieses Zeitraumes vermietet ist, das Mietverhältnis jedoch vor Ablauf der in Satz 1 bestimmten Frist endet, bis zur Beendigung des Mietverhältnisses;	b) wenn sie bei Ablauf dieses Zeitraumes vermietet ist, das Mietverhältnis jedoch vor Ablauf der in Satz 1 bestimmten Frist endet, bis zur Beendigung des Mietverhältnisses;
§ 16 Abs. *3, 4 und* 6 gilt entsprechend. § 17 bleibt unberührt."	§ 16 Abs. 7 gilt entsprechend. **Satz 2 gilt nicht für die in § 16 Abs. 4 bezeichneten Wohnungen in Gebieten mit erhöhtem Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen.** § 17 bleibt unberührt.
	(3) Sind die öffentlichen Mittel für eine Wohnung lediglich als Zuschuß zur Deckung der für den Bau der Wohnung entstandenen Gesamtkosten bewilligt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit.
c) In Absatz 4 Satz 1 wird das Wort „einheitlich" hinter dem Wort „Mittel" gestrichen und hinter dem Wort „oder" eingefügt.	**(4) Sind die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder für Wohnungen mehrerer Gebäude einheitlich bewilligt worden, so gelten die Absätze 1 und 2 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt werden und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr gezahlt werden. Der Anteil der auf ein einzelnes Gebäude entfallenden öffentlichen Mittel errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnungen des Gebäudes zur Wohnfläche der Wohnungen aller Gebäude."**
10. *§ 16 wird wie folgt geändert:*	**10. § 16 erhält folgende Fassung:**
a) In Absatz 1 wird am Ende des ersten Satzes angefügt: „(Nachwirkungsfrist)".	**„§ 16** **Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert" bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung**
b) In Absatz 1 werden die Sätze 2 und 3 durch folgende Sätze ersetzt: *„Werden die öffentlichen Mittel nach Maßgabe des Satzes 1 zurückgezahlt, so gilt abweichend von Satz 1 eine Wohnung als öffentlich gefördert,* *a) wenn sie im Zeitpunkt der Rückzahlung nicht vermietet ist, bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung,*	**(1) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären (Nachwir-**

Entwurf

b) wenn sie im Zeitpunkt der Rückzahlung vermietet ist, das Mietverhältnis jedoch vor Ablauf der Nachwirkungsfrist endet, bis zur Beendigung des Mietverhältnisses,

c) wenn für sie kein höheres öffentliches Baudarlehen als 3 000 Deutsche Mark bewilligt worden war, bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung; dabei ist von dem durchschnittlichen Förderungsbetrag für die Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auszugehen.

Sind die öffentlichen Mittel nach Maßgabe des Satzes 1 abgelöst und ist der hierbei gewährte Schuldnachlaß nachgezahlt worden, so gilt Satz 2 entsprechend mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Zeitpunktes der Rückzahlung der Zeitpunkt der Nachzahlung des Schuldnachlasses tritt. § 15 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend, in den Fällen der Sätze 2 bis 4 jedoch mit der Maßgabe, daß die Wohnung mindestens bis zu dem Ablauf des Zeitraumes als öffentlich gefördert gilt, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern."

c) In Absatz 2 wird das Wort „einheitlich" hinter dem Wort „Mittel" gestrichen und hinter dem Wort „oder" eingefügt.

d) In Absatz 3 wird das Wort „einheitlich" gestrichen.

Beschlüsse des 15. Ausschusses

kungsfrist). Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt § 15 Abs. 1 Satz 2 entsprechend.

(2) Abweichend von Absatz 1 Satz 1 gilt eine Wohnung, für deren Bau ein öffentliches Baudarlehen von nicht mehr als 3 000 Deutsche Mark bewilligt worden ist, als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung; dabei ist von dem durchschnittlichen Förderungsbetrag je Wohnung des Gebäudes auszugehen.

(3) Abweichend von Absatz 1 Satz 1 gilt eine Wohnung, bei der die Voraussetzungen des Absatzes 2 nicht vorliegen, bis zu folgenden Zeitpunkten als öffentlich gefördert:

1. Ist die Wohnung im Zeitpunkt der Rückzahlung nicht vermietet, so gilt sie bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung als öffentlich gefördert.

2. Ist die Wohnung im Zeitpunkt der Rückzahlung vermietet und hat der Mieter auf Grund einer Mitteilung des Vermieters von der Rückzahlung und einer gleichzeitigen Aufforderung, innerhalb von vier Monaten der nach § 18 zuständigen Stelle die Fortdauer der Wohnberechtigung nach Maßgabe des Absatzes 8 nachzuweisen, diesen Nachweis fristgerecht erbracht, so gilt sie als öffentlich gefördert bis zur Beendigung des Mietverhältnisses, längstens jedoch bis zum Ablauf der Nachwirkungsfrist; dies gilt auch, wenn die zuständige Stelle festgestellt hat, daß der Mieter den Nachweis aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, nicht fristgerecht erbringen konnte, sowie wenn das Mietverhältnis bereits vor dem Ablauf der Nachweisfrist beendet worden ist.

Entwurf	Beschlüsse des 15. Ausschusses
	3. Ist die Wohnung im Zeitpunkt der Rückzahlung vermietet und hat der Mieter trotz der Aufforderung des Vermieters nach Nummer 2 die Fortdauer der Wohnberechtigung nicht fristgerecht nachgewiesen, so gilt die Wohnung bis zu dem Zeitpunkt als öffentlich gefördert, den die nach § 18 zuständige Stelle bestimmt. Die Bestimmung ist nach Feststellung des Vorliegens der Voraussetzungen, insbesondere der Vollständigkeit der Aufforderung, für das Ende des sechsten Monats nach dem Monat zu treffen, in dem die Aufforderung dem Mieter zugegangen ist.
	Der Vermieter hat die Aufforderung nach den Nummern 2 und 3 unverzüglich nach der Rückzahlung vorzunehmen und dabei gleichzeitig den Mieter darauf hinzuweisen, daß bei nicht fristgerechtem Nachweis der Fortdauer der Wohnberechtigung die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt und nicht mehr der gesetzlichen Mietpreisbindung unterliegt. Er hat im übrigen der zuständigen Stelle das Vorliegen der Voraussetzungen, nach denen die Wohnung nach den Nummern 1, 2 oder 3 nicht mehr als öffentlich gefördert gilt, unverzüglich nachzuweisen.
e) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt: *„(4) Absatz 3 gilt entsprechend für Rückzahlungen und Ablösungen bei Eigentumswohnungen, wenn die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden sind."*	**(4) Absatz 3 gilt in Gebieten mit erhöhtem Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen nicht für Miet- und Genossenschaftswohnungen und für solche Eigentumswohnungen, die durch Umwandlung öffentlich geförderter Mietwohnungen entstanden sind, es sei denn, daß sie von dem von der Umwandlung betroffenen Mieter erworben worden sind. Diese Gebiete werden durch Rechtsverordnung der Landesregierungen bestimmt. Einer Rechtsverordnung bedarf es nicht für die Gebiete, die bereits im Rahmen einer Rechtsverordnung nach § 5 a bestimmt worden sind.**
	(5) Wird das für eine Wohnung bewilligte öffentliche Baudarlehen nach § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes abgelöst, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf der Nachwirkungsfrist. Wird der bei der Ablösung gewährte Schuldnachlaß ohne rechtliche Verpflichtung nachgezahlt, so gelten die Regelungen der Absätze 2 und 3 entsprechend mit der Maßgabe, daß an die Stelle der Rückzahlung die Nachzahlung des Schuldnachlasses tritt; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.
f) Folgender neuer Absatz 6 wird angefügt: *„(6) Absatz 1 Satz 2 Buchstaben a und b gilt nicht für Mietwohnungen, die im Geltungsbereich einer Verordnung nach § 5 a liegen."*	**(6) Sind die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder für Wohnungen mehrerer Gebäude einheitlich bewilligt worden, so gilt vorbehaltlich des Absatzes 7 der Absatz 1 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt werden und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr gezahlt werden; § 15 Abs. 4 Satz 2 gilt entsprechend.**

Entwurf | Beschlüsse des 15. Ausschusses

(7) Sind die öffentlichen Mittel für zwei Wohnungen eines Eigenheimes, eines Kaufeigenheimes oder einer Kleinsiedlung bewilligt worden, so gelten die Absätze 1 bis 5 auch für die einzelne Wohnung, wenn der auf sie entfallende Anteil der als Darlehen gewährten Mittel zurückgezahlt oder abgelöst oder der anteilige Schuldnachlaß nachgezahlt wird und der anteilige Zuschußbetrag nicht mehr gezahlt wird; der Anteil errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen zueinander, sofern nicht der Bewilligung ein anderer Berechnungsmaßstab zugrunde gelegen hat. Satz 1 gilt entsprechend für Rückzahlungen und Ablösungen bei Eigentumswohnungen, wenn die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder für Wohnungen mehrerer Gebäude einheitlich bewilligt worden sind.

(8) Die Fortdauer der Wohnberechtigung gemäß Absatz 3 Nr. 2 und 3 wird nachgewiesen, wenn das Gesamteinkommen des Mieters im Zeitpunkt der Rückzahlung die sich aus § 25 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebende Grenze nicht um mehr als 40 vom Hundert übersteigt. § 5 Abs. 1 Sätze 4 und 5 gilt entsprechend."

Entwurf:

11. § 18 a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird das Datum „1. Januar 1960" ersetzt durch das Datum „1. Januar 1963" und es wird folgender Satz 2 angefügt:

„Eine Vereinbarung, nach der eine höhere Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens verlangt werden kann, bleibt unberührt."

b) Absatz 2 *wird gestrichen.*

Beschlüsse des 15. Ausschusses:

11. § 18 a wird wie folgt geändert:

a) unverändert

b) Absatz 2 **erhält folgende Fassung:**

„(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß die Vorschriften des Absatzes 1 von einem bestimmten Zeitpunkt an auch für die Wohnungen gelten, bei denen die öffentlichen Baudarlehen in der Zeit vom 1. Januar 1963 an bewilligt worden sind, wenn deren Mieten erheblich niedriger als die durchschnittlichen Mieten derjenigen Wohnungen sind, die jeweils vor Erlaß der Rechtsverordnung gefördert worden sind. Sie haben dabei die sich aus der höheren Verzinsung ergebende Mieterhöhung angemessen zu begrenzen und sicherzustellen, daß die daraus folgende Höhe der Durchschnittsmieten bestimmte Beträge, die für die öffentlich geförderten Wohnungen nach Gemeindegrößenklassen und unter Berücksichtigung von Alter und Ausstattung der Wohnungen festgelegt werden, nicht übersteigt."

Entwurf

c) Absatz 3 *wird Absatz 2. In dem neuen Absatz 2 werden die Worte „der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zu bestimmen, daß die Vorschriften des Absatzes 2" ersetzt durch die Worte „die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß die Vorschriften des Absatzes 1".*

d) Absatz 4 wird Absatz 3. In dem neuen Absatz 3 werden die Worte „die Absätze 1 bis 3" ersetzt durch die Worte „die Absätze 1 und 2".

e) Absatz 5 *wird Absatz 4.* In Satz 2 *dieses neuen Absatzes 4 wird die Zahl „3" durch die Zahl „2" ersetzt, und es* wird am Satzende der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„das gilt nicht, wenn ein von vornherein vereinbarter Zinssatz, bei dem befristet auf eine Zinserhebung verzichtet wurde, vertragsgemäß gefordert wird."

12. § 18 b wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird Satz 2 gestrichen.

b) In Absatz 3 wird Satz 2 gestrichen.

13. In § 18 d Abs. 1 wird Satz 3 gestrichen; Satz 4 wird Satz 3; die Worte „Absatz 3 und 5" werden ersetzt durch die Worte „Absatz 2 und 4".

14. In § 19 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Dem Bauherrn steht der Erwerber gleich, der vom Bauherrn ein Kaufeigenheim erwirbt, für dessen Bau öffentliche Mittel nicht bewilligt worden sind. Satz 1 gilt für den Erwerber einer Kaufeigentumswohnung entsprechend."

15. § 21 erhält folgende Fassung:

„§ 21

Untermietverhältnisse

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten sinngemäß, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer öffentlich geförderten Wohnung untervermietet *wird.* Wird nur ein Teil *einer öffentlich geförderten* Wohnung untervermietet, finden jedoch die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4 und 5 sowie der §§ 5 a und 6 keine Anwendung.

(2) Vermietet der Verfügungsberechtigte einen Teil der von ihm genutzten Wohnung, sind die Vorschriften dieses Gesetzes nur anzuwen-

Beschlüsse des 15. Ausschusses

c) Absatz 3 **erhält folgende Fassung:**

„(3) Soweit bei Wohnungen, für die die öffentlichen Baudarlehen vom 1. Januar 1960 an bewilligt worden sind, die Durchschnittsmiete auf Grund einer nach der Zinserhöhung durchgeführten Modernisierung die gemäß Absatz 2 Satz 2 bestimmten Beträge nicht nur unerheblich überschreitet, ist der nach Absatz 1 oder 2 festgesetzte Zinssatz auf Antrag des Verfügungsberechtigten oder des Mieters entsprechend herabzusetzen."

Buchstabe d entfällt

e) In Absatz 5 Satz 2 wird am Satzende der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„das gilt nicht, wenn ein von vornherein vereinbarter Zinssatz, bei dem befristet auf eine Zinserhebung verzichtet wurde, vertragsgemäß gefordert wird."

12. unverändert

13. In § 18 d Abs. 1 wird Satz 3 gestrichen. Satz 4 wird Satz 3; die Worte „Absatz 3 und 5" werden ersetzt durch die Worte „Absatz 2 und **5**".

14. In § 19 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Dem Bauherrn eines Kaufeigenheimes oder einer Kaufeigentumswohnung steht der Bewerber gleich, wenn diesem die öffentlichen Mittel nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden sind."

15. § 21 erhält folgende Fassung:

„§ 21

Untermietverhältnisse

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten sinngemäß **für den Inhaber** einer öffentlich geförderten Wohnung, wenn **dieser die Wohnung ganz oder mit mehr als der Hälfte der Wohnfläche** untervermietet. Wird nur ein Teil der Wohnung untervermietet, finden jedoch die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4 und 5 sowie der §§ 5 a und 6 keine Anwendung.

(2) unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 15. Ausschusses
den, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet wird; die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4 und 5 sowie der §§ 5 a und 6 finden jedoch keine Anwendung.	
(3) § 12 Abs. 5 bleibt unberührt."	(3) unverändert
	15a. In § 25 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:
	„Das gilt bei einem Verstoß gegen § 4 Abs. 2 insbesondere, wenn die Wohnberechtigungsbescheinigung nachträglich nach § 5 Abs. 1 Satz 3, 2. Halbsatz erteilt wird."
	15b. § 26 wird wie folgt geändert:
	1. Absatz 1 wird wie folgt geändert und ergänzt:
	a) Folgende neue Nummer 1 wird eingefügt:
	„1. entgegen § 2 a Abs. 1 eine Mitteilung nicht oder nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erstattet,".
	b) Die bisherigen Nummern 1 bis 4 werden Nummern 2 bis 5.
	2. Absatz 2 erhält folgende Fassung:
	„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu 3 000 Deutsche Mark je Wohnung, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 bis 5 mit einer Geldbuße bis zu 20 000 Deutsche Mark geahndet werden."
	3. In Absatz 3 wird die Zahl „3" durch die Zahl „4" ersetzt.
16. In § 28 erhält Absatz 1 Satz 2 folgende Fassung:	16. In § 28 erhält Absatz 1 Satz 2 folgende Fassung:
„In der Rechtsverordnung ist vorzusehen, daß	„In der Rechtsverordnung ist vorzusehen, daß
a) in Fällen, in denen die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel nach § 16 vorzeitig zurückgezahlt und durch andere Finanzierungsmittel ersetzt worden sind, die Ersetzung nicht als ein vom Bauherrn zu vertretender Umstand anzusehen ist und für die neuen Finanzierungsmittel keine höhere Verzinsung als 4,5 vom Hundert angesetzt werden darf, solange die Wohnung als öffentlich gefördert gilt;	a) unverändert
b) in Fällen, in denen nach § 15 Abs. 2 Satz 2 oder § 16 *Abs. 1 Satz 2* nur noch einzelne Wohnungen eines Gebäudes als öffentlich gefördert gelten, die bisherige Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung und die im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zulässigen Ansätze für Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufende Aufwendungen weiterhin für alle bisher öffentlich geförder-	b) in Fällen, in denen nach § 15 Abs. 2 Satz 2 oder § 16 **Abs. 2, 3 oder 7** nur noch einzelne Wohnungen eines Gebäudes als öffentlich gefördert gelten, **für die Ermittlung der Kostenmiete dieser Wohnungen** die bisherige Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung und die im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zulässigen Ansätze für Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufende

Entwurf

ten Wohnungen des Gebäudes maßgebend *bleiben."*

17. *In § 32 wird folgender Absatz 2 angefügt:*

„(2) § 16 Abs. 1 Satz 2 Buchstaben a und b gilt im Land Berlin nicht für Mietwohnungen; er gilt ferner nicht für Eigentumswohnungen, die durch Umwandlung von als Mietwohnungen geförderten Wohnungen entstanden sind."

Der bisherige Satz 1 wird Absatz 1.

18. *In § 34 wird folgender Absatz 7 angefügt:*

„(7) Die Vorschriften der §§ 4, 5, 5 a, 7, 8 a, 8 b, 9, 14, 15, 16, 18 a, 18 b, 18 d, 19, 21, 28 und 32 sind vom ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) an in der Fassung, die sie durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1978 vom ... (BGBl. I S. ...) erhalten haben, mit folgender Maßgabe anzuwenden:

a) Sind vor dem ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) die öffentlichen Mittel zurückgezahlt oder der Schuldnachlaß nachgezahlt worden, so ist, sofern die Wohnung am ... (Vortag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) noch als öffentlich gefördert gilt, § 16 Abs. 1 Satz 2 bis 4 mit der Maßgabe anzuwenden, daß an die Stelle des Zeitpunktes der Rückzahlung der öffentlichen Mittel oder der Nachzahlung des Schuldnachlasses der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes tritt. Ist vor dem ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens) der Zeitraum abgelaufen, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung von Zuschüssen vermindern, so ist, sofern die Wohnung am ... (Vortag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) noch als öffentlich gefördert gilt, § 15 Abs. 2 Satz 2 mit der Maßgabe anzuwenden, daß an die Stelle des Ablaufes dieses Zeitraums der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes tritt.

b) Sind vor dem ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) die öffentlichen Mittel dem Erwerber bewilligt worden, der ein Kaufeigenheim oder eine Kaufeigentumswohnung vom Bauherrn erworben hat, so gelten das Kaufeigenheim oder die Kaufeigentumswohnung vom ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) als öffentlich gefördert."

Beschlüsse des 15. Ausschusses

Aufwendungen weiterhin **in der Weise maßgebend bleiben, wie sie** für alle bisherigen öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes maßgebend **gewesen wären."**

Nummer 17 entfällt

18. § 34 wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) In Absatz 1 wird die Zahl „5" durch die Zahl „7" ersetzt.

b) Folgender Absatz 7 wird angefügt:

„(7) Die Vorschriften der §§ 5, 16 Abs. 4 Satz 2 und des § 26 sind vom 1. ... 1980 (Zeitpunkt des Artikels 4 § 4 Abs. 2) an, die Vorschriften der §§ 4, 5 a, 7, 8 a, 8 b, 9, 12, 14, 18 a, 18 b, 18 d, 19, 21, 25 und 28 vom 1. ... 1980 (Zeitpunkt des Artikels 4 § 4 Abs. 1) an in der Fassung anzuwenden, die sie durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 vom ... (BGBl. I S. ...) erhalten haben, § 19 Abs. 4 mit der Maßgabe, daß er in Fällen, in denen dem Bewerber die öffentlichen Mittel vor dem 1. ... 1980 (Zeitpunkt des Artikels 4 § 4 Abs. 1) bewilligt worden sind, vom Zeitpunkt der Bewilligung an gilt. Die Vorschriften der §§ 15 und 16 mit Ausnahme des § 16 Abs. 4 Satz 2 sind vom 1. ... 1980 (Zeitpunkt des Artikels 4 § 4 Abs. 3) an in der Fassung, die sie durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 erhalten haben, mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

a) § 15 Abs. 2 Satz 2 ist bei einer Wohnung, bei der der Förderungszeitraum vor dem 1. ... 1980 (Zeitraum des Artikels 4 § 4 Abs. 3) abgelaufen ist und die bis zum ... 1980 (Vortag vor dem Zeitpunkt des Artikels 4 § 4 Abs. 3) noch als öffentlich gefördert gilt, mit der Maßgabe anzuwenden, daß an die Stelle des Ablaufs dieses Zeitraumes der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift tritt;

b) § 16 Abs. 2, 3, 5 und 8 ist bei einer Wohnung, bei der vor dem 1. ... 1980 (Zeitpunkt des Artikels 4 § 4 Abs. 3) die öffentlichen Mittel zurückgezahlt worden sind oder der Schuldnachlaß nachgezahlt worden ist und die bis zum ... 1980 (Vortag vor dem Zeitpunkt des Artikels 4 § 4 Abs. 3) noch als öffentlich gefördert gilt, mit der Maßgabe anzuwenden, daß an die Stelle des Zeitpunkts der Rückzahlung oder der Nachzahlung der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift tritt."



Entwurf	Beschlüsse des 15. Ausschusses
Artikel 2 **Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes**	Artikel 2 **Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes**
Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1976 (BGBl. I S. 2673) wird wie folgt geändert:	Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1976 (BGBl. I S. 2673) wird wie folgt geändert:
1. § 6 wird wie folgt geändert:	1. § 6 wird wie folgt geändert:
a) *In Absatz 1 wird Satz 2 wie folgt gefaßt:* *„Die öffentlichen Mittel sind nur zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues einschließlich des Erwerbs von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen nach den Vorschriften der §§ 25 bis 68 zu verwenden."*	**Buchstabe a entfällt**
b) In Absatz 2 wird Buchstabe h wie folgt gefaßt: „h) Mittel, die zur Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen, insbesondere durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte bestimmt sind, *mit Ausnahme* des Erwerbs von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen vom Bauherrn."	b) In Absatz 2 wird Buchstabe h wie folgt gefaßt: „h) Mittel, die zur Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen insbesondere durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte bestimmt sind, **um ihnen die Eigenversorgung mit Wohnraum zu erleichtern; das gilt nicht für die Mittel zur Förderung** des Erwerbs von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen vom Bauherrn."
2. § 24 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt: „Er kann sie auch übernehmen zur Erleichterung des Erwerbs vorhandener Wohnungen oder zur Förderung des Baues gewerblicher Räume, wenn der Bau der gewerblichen Räume im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen geboten erscheint."	2. § 24 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt: „Er kann sie auch übernehmen zur Erleichterung des Erwerbs vorhandener Wohnungen **durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte** oder zur Förderung des Baues gewerblicher Räume, wenn der Bau der gewerblichen Räume im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen geboten erscheint."
3. § 25 wird wie folgt geändert:	3. § 25 wird wie folgt geändert:
	a) Absatz 1 erhält folgende Fassung: **„(1) Mit öffentlichen Mitteln ist der soziale Wohnungsbau zugunsten der Wohnungsuchenden zu fördern, bei denen das Jahreseinkommen die sich aus den Sätzen 2 bis 4 ergebende Einkommensgrenze nicht übersteigt; maßgebend ist das Jahreseinkommen des Wohnungsuchenden und der nach § 8 zur Familie rechnenden Angehörigen (Gesamteinkommen). Die Einkommensgrenze beträgt 21 600 Deutsche Mark zuzüglich 10 200 Deutsche Mark für den zweiten und weiterer 6 300 Deutsche Mark für jeden weiteren zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden Angehörigen. Bei jungen Ehepaaren im Sinne des § 26 Abs. 2 Satz 2 erhöht sich die Einkommensgrenze bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung um 6 000 Deutsche**

Entwurf

a) In Absatz 1 Satz 3 wird die Zahl „4 800" durch die Zahl „9 000" ersetzt.

b) An Absatz 1 Satz 4 wird folgender Halbsatz angefügt:

„; für Personen, die nicht nur vorübergehend um mindestens 80 vom Hundert in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind, erhöht sich die Einkommensgrenze um je 9 000 DM."

c) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der im vergangenen Kalenderjahr bezogenen Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes *ohne Ausgleich mit Verlusten.*"

d) In Absatz 2 Satz 2 wird der Punkt am Satzende durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„wird das Zwölffache der Einkünfte des letzten Monats zugrundegelegt, so sind auch Einkünfte anzurechnen, die zwar nicht im letzten Monat bezogen wurden, aber *für das* laufende Jahr *zu erwarten sind.*"

4. In § 33 wird folgender Absatz 4 a eingefügt:

„(4 a) Dem Bauherrn *steht der Erwerber gleich, der vom Bauherrn ein Kaufeigenheim erwirbt, für dessen Bau öffentliche Mittel nicht bewilligt worden sind. Satz 1 gilt für den Erwerber einer Kaufeigentumswohnung entsprechend.*"

Beschlüsse des 15. Ausschusses

Mark. Für Personen, die nicht nur vorübergehend um mindestens 50 vom Hundert in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind (Schwerbehinderte), und ihnen Gleichgestellte erhöht sich die Einkommensgrenze um je 4 200 Deutsche Mark; für Personen, die nicht nur vorübergehend um mindestens 80 vom Hundert in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind, erhöht sich die Einkommensgrenze um je 9 000 Deutsche Mark. Gehört zum Haushalt des Wohnungsuchenden auch der Vater oder die Mutter des Wohnungsuchenden oder seines Ehegatten, so ist für sie anstelle des Zuschlags für jeden weiteren Angehörigen nach Satz 2 ein Zuschlag von je 10 200 Deutsche Mark anzusetzen. Eine Förderung ist auch zulässig, wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nur unwesentlich übersteigt."

b) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der im vergangenen Kalenderjahr bezogenen Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes."

c) In Absatz 2 Satz 2 wird der Punkt am Satzende durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„wird das Zwölffache der Einkünfte des letzten Monats zugrundegelegt, so sind auch Einkünfte anzurechnen, die zwar nicht im letzten Monat bezogen wurden, aber **im** laufenden Jahr **anfallen."**

d) In Absatz 2 Satz 4 wird folgende Nummer 6 angefügt:

„6. Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für den geschiedenen Ehegatten und für nicht zum Haushalt rechnende Kinder, für die Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz geleistet oder eine Leistung im Sinne von § 8 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes erbracht wird, sind vom Jahreseinkommen abzusetzen."

4. In § 33 wird folgender Absatz 4 a eingefügt:

„(4 a) Dem Bauherrn **eines Kaufeigenheimes oder einer Kaufeigentumswohnung steht der Bewerber gleich, wenn diesem die öffentlichen Mittel zum Erwerb bewilligt werden."**

Entwurf | Beschlüsse des 15. Ausschusses

4a. § 39 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 Buchstabe b wird die Zahl „180“ durch die Zahl „200“ ersetzt.

b) Satz 2 wird durch folgende Sätze 2 und 3 ersetzt:

„Bei Familienheimen mit zwei Wohnungen darf die für den Eigentümer oder seine Angehörigen bestimmte Wohnung 130 Quadratmeter nicht übersteigen. Die zweite Wohnung ist in einer Größe bis zu der Grenze nach Satz 1 Buchstabe b förderungsfähig, darf jedoch nur als abgeschlossene Wohnung gefördert werden.“

Entwurf:

5. In § 42 Abs. 1 wird Satz 3 wie folgt gefaßt:

„Für Aufwendungsdarlehen gelten die Vorschriften des § 88 Abs. 3 *und* des § 88 b Abs. 3 Buchstabe b entsprechend; *das gleiche gilt für Annuitätsdarlehen mit Ausnahme der Tilgungsbeträge, soweit das Annuitätsdarlehen als Darlehen* zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Tilgungen bewilligt wurde.“

Beschlüsse des 15. Ausschusses:

5. In § 42 Abs. 1 wird Satz 3 wie folgt gefaßt:

„Für Aufwendungsdarlehen **und für Annuitätsdarlehen** gelten die Vorschriften des § 88 Abs. 3 **sowie** des § 88 b Abs. 3 Buchstabe b entsprechend; **keine Anwendung findet jedoch § 88 b Abs. 3 Buchstabe b auf Tilgungsbeträge für Annuitätsdarlehen, soweit diese** zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Tilgungen bewilligt wurden.“

5a. In § 43 Abs. 2 wird Satz 2 wie folgt gefaßt:

„Für Familienheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen sind die Förderungssätze so zu bemessen, daß die Finanzierung von Bauvorhaben mit durchschnittlichen Baukosten gesichert ist.“.

6. In § 45 Abs. 1 erhalten Satz 2 und 3 folgende Fassung:

„Das Familienzusatzdarlehen zum Bau von Familienheimen beträgt für Bauherren mit zwei Kindern 2 000 Deutsche Mark und für Bauherren mit drei Kindern 5 000 Deutsche Mark; für jedes weitere Kind erhöht es sich um 4 000 Deutsche Mark. Das Familienzusatzdarlehen zum Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen beträgt für Bauherren mit zwei Kindern 1 500 Deutsche Mark und für Bauherren mit drei Kindern 3 000 Deutsche Mark; für jedes weitere Kind erhöht es sich um 2 500 Deutsche Mark.“

Beschlüsse des 15. Ausschusses: 6. unverändert

7. In § 52 wird Absatz 2 wie folgt gefaßt:

„(2) Bei der Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Eigenheimen, Kaufeigenheimen, Kleinsiedlungen, Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen soll sichergestellt werden, daß die Gebäude oder Wohnungen mindestens bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit, längstens aber solange sie als öffentlich gefördert gelten, nicht ohne Genehmigung der Be-

Beschlüsse des 15. Ausschusses: 7. unverändert

Entwurf

willigungsstelle an Personen veräußert werden, deren Gesamteinkommen die in § 25 bestimmte Einkommensgrenze übersteigt."

8. In § 55 erhält Absatz 2 folgende Fassung:

„(2) Ist das Kaufeigenheim bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten worden, so muß der Bewerber jeweils diesem Personenkreis angehören. § 113 gilt entsprechend."

9. *In § 69 Abs. 1 wird das Wort „zwanzig" durch das Wort „fünfunddreißig" ersetzt.*

Beschlüsse des 15. Ausschusses

7a. Dem § 54 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Dem Bewerber für ein Kaufeigenheim dürfen die öffentlichen Mittel nur bewilligt werden, wenn der mit dem Bauherrn abgeschlossene Kaufvertrag oder ein anderer auf Übertragung des Eigentums gerichteter Vertrag (Veräußerungsvertrag) die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 erfüllt."

8. unverändert

Nummer 9 entfällt

9a. § 82 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Buchstabe a erhält folgende Fassung:

„a) wenn die Mehrfläche zu einer angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen erforderlich ist oder"

b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Zur angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen (Absatz 2 Buchstabe a) ist für jede weitere Person, die zu dem Haushalt gehört oder alsbald nach Fertigstellung des Bauvorhabens in den Haushalt aufgenommen werden soll, eine Mehrfläche bis zu 20 Quadratmetern zulässig. Eine Verminderung der Personenzahl nach dem erstmaligen Bezug der Wohnung ist unschädlich. Das gleiche gilt, wenn die Voraussetzungen für die Zubilligung einer Mehrfläche nach Absatz 2 Buchstabe b später wegfallen."

c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Maßgebend für die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnungen sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Lagen die Voraussetzungen für eine Anerkennung nach den Absätzen 1 bis 3 im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit nicht vor, so ist eine vom Eigentümer oder seinen Angehörigen selbst genutzte Wohnung nachträglich als steuerbegünstigt anzuerkennen, wenn die Voraussetzungen vor Ablauf von acht Jahren nach Bezugsfertigkeit infolge einer

Entwurf | Beschlüsse des 15. Ausschusses

Erhöhung der Personenzahl des Haushalts erfüllt werden. Das gleiche gilt zugunsten des Erwerbers einer Wohnung, wenn bei ihm die Voraussetzungen für eine Anerkennung im Zeitpunkt des Erwerbs, jedoch nicht später als acht Jahre nach Bezugsfertigkeit vorliegen."

d) Die bisherigen Absätze 4 und 5 werden Absätze 5 und 6.

9b. In § 83 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Bei einer nachträglichen Anerkennung gemäß § 82 Abs. 4 gilt die Wohnung vom Beginn des Kalenderjahres an als steuerbegünstigt, in dem die Voraussetzungen für die Anerkennung erstmals erfüllt waren."

Entwurf:

10. In § 87 a Abs. 2 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Der Darlehens- oder Zuschußgeber kann der Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten zustimmen; § 8 b *Abs.* 3 des Wohnungsbindungsgesetzes *gilt* entsprechend."

Beschlüsse:

10. In § 87 a Abs. 2 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Der Darlehens- oder Zuschußgeber kann der Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten zustimmen; § 8 b **Abs. 2 Sätze 1, 2 und 4** des Wohnungsbindungsgesetzes **gelten** entsprechend."

10a. An § 88 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Satz 1 gilt nicht für die Aufstellung einer Übersicht (Bilanz) des Vermögensstandes zur Feststellung der Überschuldung; im übrigen wird durch die Inanspruchnahme von Aufwendungsdarlehen eine Überschuldung im Sinne der handels- und konkursrechtlichen Vorschriften nicht herbeigeführt, wenn der Darlehensgläubiger auf Antrag des Bauherrn mit diesem vereinbart, mit seiner Forderung hinter die Forderungen aller anderen Gläubiger in der Weise zurückzutreten, daß sie nur aus künftigen Gewinnen oder aus seinem die sonstigen Verbindlichkeiten übersteigenden Vermögen bedient zu werden braucht."

Entwurf:

11. In § 88 a wird Absatz 2 wie folgt gefaßt:

„(2) Die Zweckbestimmung nach Absatz 1 ist auf den Zeitraum zu befristen, für den sich durch die Gewährung der Mittel die laufenden Aufwendungen vermindern."

Beschlüsse:

11. unverändert

Entwurf:

12. In § 88 c erhält Absatz 3 folgende Fassung:

„(3) Verzichtet der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger in vollem Umfang auf die Auszahlung noch ausstehender Aufwendungszuschüsse, so endet die Zweckbestimmung mit Ablauf des Zeitraumes, für den sich durch die Gewährung der Zuschüsse die laufenden Aufwendungen vermindern. Verzichtet der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger in vollem Umfang auf die

Beschlüsse:

12. unverändert

Entwurf

Auszahlung noch ausstehender Teilbeträge eines Aufwendungsdarlehens, so verkürzt sich die Dauer der Zweckbestimmung nach § 88 Abs. 2 um den Zeitraum, für den auf die Auszahlung verzichtet wird, jedoch höchstens um drei Jahre. Wird das Aufwendungsdarlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so endet die Zweckbestimmung mit der Rückzahlung."

13. In § 94 wird Absatz *4* wie folgt gefaßt:

„*(4)* Die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung fallen bei öffentlich geförderten Wohnungen fort, wenn durch eine Erweiterung der Wohnung die Wohnflächengrenze des § 82 überschritten wird, und zwar von dem Zeitpunkt an, der in einem Feststellungsbescheid der Bewilligungsstelle bezeichnet ist."

14. § 113 erhält folgende Fassung:

„§ 113

Überleitungsvorschriften für Wohnungen zugunsten von Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen

Vorbehalte, die bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen ausgesprochen worden sind, sind vom ... (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) an unwirksam."

Beschlüsse des 15. Ausschusses

13. **§ 94 wird wie folgt geändert:**

a) An Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„In den Fällen des § 82 Abs. 4 Sätze 2 und 3 beginnt die Grundsteuervergünstigung mit dem 1. Januar des Kalenderjahres, das auf das Jahr folgt, in dem die Voraussetzungen für die Anerkennung erstmals erfüllt waren."

b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Die Grundsteuervergünstigung endet mit Ablauf des zehnten Kalenderjahres, das auf das Jahr der Bezugsfertigkeit der begünstigten Wohnung folgt."

c) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden Absätze 3 und 4.

d) Folgender Absatz **5** wird angefügt:

„**(5)** Die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung fallen bei öffentlich geförderten Wohnungen fort, wenn durch eine Erweiterung der Wohnung die Wohnflächengrenze des § 82 überschritten wird, und zwar von dem Zeitpunkt an, der in einem Feststellungsbescheid der Bewilligungsstelle bezeichnet ist."

14. unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

15. Nach § 113 wird folgender § 114 eingefügt:

„§ 114

Überleitungsvorschriften für Wohnflächengrenzen und die nachträgliche Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt

(1) Die Vorschriften des § 39 Abs. 1 in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1980 sind für neugeschaffenen Wohnraum anzuwenden, für den die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem ... (Tag vor dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes) bewilligt werden. Die Vorschriften des § 82 Abs. 1 in Verbindung mit § 39 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b in der im Satz 1 bezeichneten Fassung sowie die Vorschriften des § 82 Abs. 2 und 3 in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1980 sind für neugeschaffenen Wohnraum anzuwenden, der nach dem ... (Tag vor dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes) bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird.

(2) Bei öffentlich geförderten Familienheimen mit zwei Wohnungen, bei denen vor dem ... (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) durch Ausbau oder Erweiterung die Wohnflächengrenzen des § 39 in der bis zum ... (Tag vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes) geltenden Fassung ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle überschritten worden sind, sollen die öffentlichen Mittel aus diesem Grund nicht zurückgefordert werden, wenn die Wohnflächengrenzen des § 39 in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1980 eingehalten sind.

(3) Sind bei einem als steuerbegünstigt anerkannten Familienheim mit zwei Wohnungen vor dem ... (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) durch Ausbau oder Erweiterung die Wohnflächengrenzen des § 82 in Verbindung mit § 39 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b in der bis zum ... (Tag vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes) geltenden Fassung überschritten worden, ist insoweit § 83 Abs. 5 nicht anzuwenden, wenn die Wohnflächengrenzen in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1980 eingehalten sind.

(4) Lagen die Voraussetzungen für die nachträgliche Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt nach § 82 Abs. 4 in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1980 bereits vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes vor, so ist die Anerkennung abweichend von § 83 Abs. 3 Satz 2 mit Wirkung vom 1. Januar 1980 an auszusprechen. In diesen Fällen beginnt die Grundsteuervergünstigung abweichend von § 94 Abs. 1 Satz 2 mit dem 1. Januar 1980."

16. In § 116 erhält Nummer 1 folgende Fassung:

„1. § 25 Abs. 1 letzter Satz gilt mit der Maßgabe, daß die zuständige oberste Landesbe-

Entwurf | Beschlüsse des 15. Ausschusses

hörde Überschreitungen der Einkommensgrenze bis zu 20 vom Hundert zulassen kann."

Artikel 3

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Entwurf:

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juli 1976 (Amtsblatt des Saarlandes S. 758) *wird wie folgt* geändert:

1. *§ 4 wird wie folgt geändert:*

   a) *In Absatz 1 wird Satz 2 wie folgt gefaßt:*

   „Die öffentlichen Mittel sind nur zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues einschließlich des Erwerbs von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen nach den Vorschriften der §§ 14 bis 33 und des § 52 Abs. 2 zu verwenden."

   b) *In Absatz 2 wird Buchstabe h wie folgt gefaßt:*

   „h) Mittel, die zur Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen, insbesondere durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte bestimmt sind, mit Ausnahme des Erwerbs von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen vom Bauherrn."

2. *§ 13 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:*

   „Er kann sie auch übernehmen zur Erleichterung des Erwerbs vorhandener Wohnungen oder zur Förderung des Baues gewerblicher Räume, wenn der Bau der gewerblichen Räume im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen geboten erscheint."

3. *§ 14 wird wie folgt geändert:*

   a) *In Absatz 1 Satz 3 wird die Zahl „4 800" durch die Zahl „9 000" ersetzt.*

   b) *An Absatz 1 Satz 4 wird folgender Halbsatz angefügt:*

   „; für Personen, die nicht nur vorübergehend um mindestens 80 vom Hundert in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind, erhöht sich die Einkommensgrenze um je 9 000 DM."

   c) *Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:*

   „Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der im vergangenen Kalender-

Beschlüsse des 15. Ausschusses:

1. Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juli 1976 (Amtsblatt des Saarlandes S. 758) wird **entsprechend den in Artikel 2 des Gesetzes enthaltenen Änderungen und Ergänzungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geändert und ergänzt, und zwar mit folgenden Maßgaben:**

a) § 4 Abs. 2 Buchstabe h wird entsprechend § 6 Abs. 2 Buchstabe h des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 2 Nr. 1 geändert.

b) § 13 Abs. 1 Satz 2 wird entsprechend § 24 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 2 Nr. 2 geändert.

c) § 14 Abs. 1 und 2 wird entsprechend § 25 Abs. 1 und 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 2 Nr. 3 geändert.

Entwurf

jahr bezogenen Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes ohne Ausgleich mit Verlusten."

d) In Absatz 2 Satz 2 wird der Punkt am Satzende durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„wird das Zwölffache der Einkünfte des letzten Monats zugrunde gelegt, so sind auch Einkünfte anzurechnen, die zwar nicht im letzten Monat bezogen wurden, aber für das laufende Jahr zu erwarten sind."

4. In § 21 a wird folgender Absatz 4 a eingefügt:

„(4 a) Dem Bauherrn steht der Erwerber gleich, der vom Bauherrn ein Kaufeigenheim erwirbt, für dessen Bau öffentliche Mittel nicht bewilligt worden sind. Satz 1 gilt für den Erwerber einer Kaufeigentumswohnung entsprechend."

5. In § 24 Abs. 1 wird Satz 3 wie folgt gefaßt:

„Für Aufwendungsdarlehen gelten die Vorschriften des § 51 a Abs. 3 und des § 51 c Abs. 3 entsprechend; das gleiche gilt für Annuitätsdarlehen mit Ausnahme der Tilgungsbeträge, soweit das Annuitätsdarlehen als Darlehen zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Tilgungen bewilligt wurde."

6. In § 27 Abs. 1 erhalten Satz 2 und 3 folgende Fassung:

„Das Familienzusatzdarlehen zum Bau von Familienheimen beträgt für Bauherren mit zwei Kindern 2 000 Deutsche Mark und für Bauherren mit drei Kindern 5 000 Deutsche Mark; für jedes weitere Kind erhöht es sich um 4 000 Deutsche Mark. Das Familienzusatzdarlehen zum Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen beträgt für Bauherren mit zwei Kindern 1 500 Deutsche Mark und für Bauherren mit drei Kindern 3 000 Deutsche Mark; für jedes weitere Kind erhöht es sich um 2 500 Deutsche Mark."

7. In § 34 Abs. 1 wird das Wort „zwanzig" durch das Wort „fünfunddreißig" ersetzt.

8. In § 51 d erhält Absatz 3 folgende Fassung:

„(3) Verzichtet der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger in vollem Umfang auf die Auszahlung noch ausstehender Aufwendungszuschüsse, so endet die Zweckbestimmung mit Ablauf des Zeitraumes, für den sich durch die Gewährung der Zuschüsse die laufenden Aufwendungen vermindern. Verzichtet der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger in vollem Umfang auf die Auszahlung noch ausstehender Teilbeträge eines Aufwendungsdarlehens, so verkürzt sich die Dauer der Zweckbestimmung nach § 51 b Abs. 2 um den Zeitraum, für den auf die Auszahlung verzichtet wird, jedoch höchstens um drei Jahre.

Beschlüsse des 15. Ausschusses

d) § 21 a wird entsprechend § 33 Abs. 4 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 2 Nr. 4 ergänzt.

e) § 24 Abs. 1 Satz 3 wird entsprechend § 42 Abs. 1 Satz 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 2 Nr. 5 geändert.

f) § 25 Abs. 2 Satz 2 wird entsprechend § 43 Abs. 2 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 2 Nr. 5 a geändert.

g) § 27 Abs. 1 Satz 2 und 3 wird entsprechend § 45 Abs. 1 Satz 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 2 Nr. 6 geändert.

h) § 30 wird entsprechend § 54 Abs. 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 2 Nr. 7 a ergänzt.

i) In § 42 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b wird die Zahl „216" durch „240" ersetzt; im übrigen wird § 42 entsprechend § 82 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 2 Nr. 9 a geändert und ergänzt.

j) § 43 wird entsprechend § 83 Abs. 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 2 Nr. 9 b ergänzt.

k) § 51 a Abs. 3 wird entsprechend § 88 Abs. 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 2 Nr. 10 a ergänzt.

l) § 51 d Abs. 3 wird entsprechend § 88 c Abs. 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 2 Nr. 12 geändert.

m) § 53 a wird entsprechend § 113 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 2 Nr. 14 geändert.

n) Soweit in den unter Buchstaben a bis m bezeichneten Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf andere Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verwiesen ist, treten an deren Stelle in den geänderten Vorschriften des Wohnungsbaugeset-

Entwurf

Wird das Aufwendungsdarlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so endet die Zweckbestimmung mit der Rückzahlung."

9. *§ 53 a wird wie folgt gefaßt:*

„§ 53 a

Überleitungsvorschriften für Wohnungen zugunsten von Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen

Vorbehalte, die bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen ausgesprochen worden sind, sind vom ... (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) an unwirksam."

Beschlüsse des 15. Ausschusses

zes für das Saarland Verweisungen auf die entsprechenden Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland.

2. § 53 c wird wie folgt gefaßt:

„§ 53 c

Überleitungsvorschriften für die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnungen

(1) Die Vorschriften des § 42 Abs. 1 bis 3 in der vorstehenden Fassung sind für neugeschaffenen Wohnraum anzuwenden, der nach dem ... (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird.

(2) Sind bei einem als steuerbegünstigt anerkannten Familienheim mit zwei Wohnungen vor dem ... (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) durch Ausbau oder Erweiterung die Wohnflächengrenzen des § 42 in der bis zum ... (Tag vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes) geltenden Fassung überschritten worden, ist insoweit § 43 Abs. 5 nicht anzuwenden, wenn die Wohnflächengrenzen des § 42 in der vorstehenden Fassung eingehalten sind.

(3) Lagen die Voraussetzungen für die nachträgliche Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt nach § 42 Abs. 4 in der vorstehenden Fassung bereits vor ihrem Inkrafttreten vor, so ist die Anerkennung abweichend von § 43 Abs. 3 Satz 2 mit Wirkung ab 1. Januar 1980 an auszusprechen. In diesen Fällen beginnt die Grundsteuervergünstigung mit dem 1. Januar 1980."

3. Die Regierung des Saarlandes wird ermächtigt, das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der nach diesem Gesetz geltenden Fassung bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlautes zu beseitigen.

Artikel 3a

Außerkrafttreten von Vorschriften

(1) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes treten außer Kraft

1. die Verordnung zur beschleunigten Förderung des Baues von Heuerlings- und Werkwohnungen sowie von Eigenheimen für ländliche Arbeiter und Handwerker in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-7, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 96 Nr. 21 des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341);

2. die Erste Durchführungsverordnung über die beschleunigte Förderung des Baues von Heuerlings-

Entwurf | Beschlüsse des 15. Ausschusses

und Werkwohnungen sowie von Eigenheimen für ländliche Arbeiter und Handwerker in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-7-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch § 55 Nr. 7 des Beurkundungsgesetzes vom 28. August 1969 (BGBl. I S. 1513);

3. die Zweite Durchführungsverordnung über die beschleunigte Förderung des Baues von Heuerlings- und Werkwohnungen sowie von Eigenheimen für ländliche Arbeiter und Handwerker in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-7-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Artikel 96 Nr. 22 des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341);

4. die Dritte Durchführungsverordnung über die beschleunigte Förderung des Baues von Heuerlings- und Werkwohnungen sowie von Eigenheimen für ländliche Arbeiter und Handwerker in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-7-3, veröffentlichten bereinigten Fassung.

(2) Soweit bei Inkrafttreten dieses Gesetzes Landesrentenbankrenten nach den in Absatz 1 genannten Verordnungen im Grundbuch eingetragen sind, richtet sich deren Rang weiterhin nach § 6 Abs. 1 bis 3 der in Absatz 1 Nr. 1 genannten Verordnung und § 1 Abs. 1 bis 4 Satz 1 und 2 der in Absatz 1 Nr. 3 genannten Verordnung.

Entwurf:

Artikel 4

Schlußvorschriften

§ 1

Neubekanntmachung des Wohnungsbindungsgesetzes

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau *wird ermächtigt*, das Wohnungsbindungsgesetz in der sich nach Artikel 1 dieses Gesetzes ergebenden Fassung bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

§ 2

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (BGBl. I S. 1) auch im Land Berlin.

§ 3

Saar-Klausel

Artikel 1 und 2 gelten nicht im Saarland.

Beschlüsse des 15. Ausschusses:

Artikel 4

Schlußvorschriften

§ 1

Neubekanntmachung des Wohnungsbindungsgesetzes **und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes**

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau **kann** das Wohnungsbindungsgesetz in der sich nach Artikel 1 dieses Gesetzes **und das Zweite Wohnungsbaugesetz in der sich nach Artikel 2 dieses Gesetzes** ergebenden Fassung **im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.**

§ 2

unverändert

§ 3

unverändert

Entwurf

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des dritten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Beschlüsse des 15. Ausschusses

§ 4

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden dritten Monats in Kraft, **soweit sich aus den Absätzen 2 und 3 nichts anderes ergibt.**

(2) Artikel 1 Nr. 01, 2 und 3 a, Nr. 10 bezüglich der Rechtsverordnungsermächtigung (§ 16 Abs. 4 Satz 2 des Wohnungsbindungsgesetzes), Nr. 15 b und 18, Artikel 2 Nr. 3 und 16 sowie Artikel 3 Nr. 1 Buchstabe c treten am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

(3) Artikel 1 Nr. 9 und Nr. 10 mit Ausnahme der Rechtsverordnungsermächtigung (§ 16 Abs. 4 Satz 2 des Wohnungsbindungsgesetzes) treten am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden fünften Monats in Kraft.

Bericht der Abgeordneten Paterna und Francke (Hamburg)

A. Allgemeines

1.

Der auf Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen vom Bundesrat bereits am 17. Februar 1978 beschlossene Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbauänderungsgesetz 1978 — WoBauÄndG 1978 —) — Drucksache 8/1769 — wurde am 3. Mai 1978 im Deutschen Bundestag eingebracht und nach der ersten Beratung mit Aussprache in seiner 109. Sitzung am 5. Oktober 1978 an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau überwiesen.

Die erste Beratung des von den Abgeordneten Dr. Jahn (Münster), Dr. Schneider u. a. sowie der Fraktion der CDU/CSU am 13. Dezember 1978 eingebrachten Gesetzentwurfs zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes — Drucksache 8/2386 — fand ebenfalls mit Aussprache in der 129. Sitzung des Deutschen Bundestages am 19. Januar 1979 statt. Diese Vorlage wurde federführend dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und mitberatend dem Finanzausschuß überwiesen.

Der federführende Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat die beiden Vorlagen in mehreren Sitzungen behandelt. Die allgemeine Aussprache über die Bundesratsvorlage führte er in der Sitzung am 8. November 1978. Am 7. Februar 1979 fand auf der Grundlage eines umfangreichen Fragenkatalogs eine ganztägige Anhörung von Vertretern und Sachverständigen der kommunalen Spitzenverbände, der Wohnungswirtschaft, des Deutschen Mieterbundes, der Kreditwirtschaft sowie wohnungs- und wirtschaftswissenschaftlicher Institute statt, nachdem sich die beteiligten Verbände und Organisationen zuvor auch schriftlich zu dem Fragenkatalog geäußert hatten. Am 7. März 1979 hat der Ausschuß eine Gesamtbewertung der Anhörungsergebnisse vorgenommen. Im einzelnen beriet er die Vorlagen sodann auf der Grundlage einer Gegenüberstellung der beiden Gesetzentwürfe mit der Stellungnahme der Bundesregierung sowie den von den Koalitionsfraktionen der SPD und FDP sowie der CDU/CSU inzwischen eingereichten zahlreichen Änderungsanträgen in seinen Sitzungen am 19., 26. und 27. September sowie abschließend am 7. November 1979. An der laufenden Einzelberatung waren dabei überwiegend auch Vertreter der kommunalen Spitzenverbände sowie von Bundesländern beteiligt.

Der mitbeteiligte Finanzausschuß hat die beiden Vorlagen in seinen Sitzungen am 26. September und 7. November 1979 behandelt. Er hat dabei auf Bitten des federführenden Ausschusses auch noch zu steuer- und bausparprämienrechtlichen Fragen Stellung genommen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat im Verlauf der Beratungen darüber hinaus den Rechtsausschuß um eine gutachtliche Äußerung zu den rechtlichen Auswirkungen von Vorschlägen gebeten, die von den Koalitionsfraktionen und der CDU/CSU im einzelnen zur Verbesserung des Mieterschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gemacht wurden. Der Rechtsausschuß hat die erbetene gutachtliche Stellungnahme in seiner Sitzung am 17. Oktober 1979 herbeigeführt.

Im Verlauf der Beratungen sind beim Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zahlreiche Eingaben und Petitionen sowohl von Einzelpersonen wie von Gruppen und weiteren Organisationen teils unmittelbar, teils über die Petitionsausschüsse des Deutschen Bundestages und des nordrhein-westfälischen Landtages eingegangen. In etwa gleichem Umfang wurden danach aus konkretem Anlaß hauptsächlich die vorgesehenen Lockerungen unterstützt, wirkungsvollere Maßnahmen gegen spekulative Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen befürwortet und die Anhebung der Einkommensgrenzen gefordert.

2.

Die Beratungen der beiden Gesetzesvorlagen im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, die in ihrem Kernpunkt auf eine Lockerung der Belegungs- und Mietpreisbindungen sowie die Beseitigung von Strukturproblemen im sozialen Wohnungsbau abzielen, sind vor dem Hintergrund der regional und gruppenspezifisch immer noch unausgewogenen Wohnungsmarktsituation sowie der anhaltenden Diskussion über die Liberalisierung des sozialen Wohnungsbaues und die Neuorientierung der Städte- und Wohnungsbaupolitik zu sehen. Da sowohl in der öffentlichen Diskussion wie im Ausschuß insgesamt die bei der Beratung der vorliegenden Gesetzesvorlagen in erster Linie interessierenden Fragen der Wohnungsbedarfslage, der Belegungsstruktur und Fluktuation im sozialen Wohnungsbau, seiner Gesamtbedeutung für die Wohnraumversorgung und Eigentumsbildung im Wohnungsbau sowie insbesondere des Ausmaßes, Tempos und der Auswirkungen seiner möglichen Liberalisierung unterschiedlich bewertet wurden und werden, hat der Ausschuß versucht, durch das von ihm durchgeführte Hearing mit zu einer Klärung dieser Fragen beizutragen.

Die öffentliche Anhörung hat indessen kein einheitliches Ergebnis gebracht. Im wesentlichen hat sich ergeben, daß es gegenwärtig keine hinreichend exakten Daten und nicht genügend unstrittige Kriterien gibt, um den künftigen Wohnungsbedarf exakt definieren und ihn zur regionalen Abgrenzung und zur Diffenrenzierung nach der Ange-

botsstruktur verwenden zu können. Zum Umfang der Wohnberechtigung und zum Ausmaß der Fehlsubventionierung im sozialen Wohnungsbau konnten ebenso wenig genaue Angaben gemacht werden, wie zur Belegungsstruktur. Sachgerechte und verwertbare Vorschläge zur Lösung der Fehlbelegungsproblematik wurden nicht unterbreitet.

Kein einheitliches Bild hat sich insbesondere auch bei der Bewertung der vorgesehenen Bindungslokkerungen ergeben. Die kommunalen Spitzenverbände, der Deutsche Mieterbund, das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung und das Institut für Wohnen und Umwelt haben sich strikt gegen die vorgeschlagenen Liberalisierungsmaßnahmen ausgesprochen und dagegen teilweise erhebliche Bedenken erhoben. Die beteiligten Verbände der Wohnungs- und Kreditwirtschaft sowie die Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen haben demgegenüber tendenziell mehr oder weniger stark die vorgesehenen Lockerungen unterstützt und teilweise weitergehende Liberalisierungsmaßnahmen befürwortet.

Alle beteiligten Verbände und Organisationen haben sich gegen spekulative Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ausgesprochen, im allgemeinen aber den bestehenden Mieterschutz als ausreichend erachtet.

3.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat die Zielsetzung der Gesetzesvorlage des Bundesrates — Drucksache 8/1769 —, die Mietpreis- und Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau zu lockern, für die Fälle einmütig bejaht, in denen diese Bindungen ihre ursprüngliche Bedeutung für die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu finanziell tragbaren Mieten verloren haben. Über die weitergehende Zielsetzung des Bundesrates, die vorgesehenen Änderungen lediglich als einen Einstieg in die allmähliche und schrittweise Überführung des sozialen Wohnungsbestandes in marktwirtschaftliche Verhältnisse anzusehen, stand im Ausschuß nicht zur Abstimmung. Im Ausschuß sind aber sowohl graduelle Unterschiede zwischen den Koalitionsfraktionen wie erhebliche Unterschiede im Verhältnis der Koalition zur Opposition zur Notwendigkeit, zum Ausmaß, zur Beschleunigung und insbesondere zu den Auswirkungen einer Liberalisierung des sozialen Wohnungsbaus deutlich geworden.

Die von den Koalitionsfraktionen der SPD und FDP mehrheitlich empfohlenen Vorschläge zur Lockerung der Belegungs- und Mietpreisbindungen im sozialen Wohnungsbau nach § 16 WoBindG gehen von den Vorschlägen der Bundesratsvorlage aus. Danach soll eine Bindungslockerung überall dort ermöglicht werden, wo am örtlichen Wohnungsmarkt kein Bedarf mehr an der Aufrechterhaltung der Sozialbindungen besteht. Die Bindungen sollen dagegen in den Gebieten aufrechterhalten bleiben, in denen weiterhin ein erhöhter Bedarf an Sozialmietwohnungen besteht. Die Landesregierungen werden daher ermächtigt, Gebiete mit erhöhtem Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen durch Rechtsverordnung zu bestimmen.

Die Bundesratsvorlage hatte hinsichtlich der Festlegung von Bedarfsschwerpunkten zunächst nur auf die nach § 5a WoBindG festgelegten Gebiete abgestellt. Die Bundesregierung hatte sich jedoch unter anderem zu dieser Frage noch eine ergänzende Stellungnahme im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens vorbehalten. Die von der Ausschußmehrheit zusätzlich zu § 5a WoBindG für notwendig gehaltene Möglichkeit zur Festlegung von Bedarfsschwerpunkten auch innerhalb des § 16 WoBindG folgt im Ergebnis einem entsprechenden Vorschlag der Bundesregierung, den sie in ihrer Kabinettsitzung am 21. Februar 1979 beschlossen hatte.

Wegen der näheren Einzelheiten der bei der Festlegung von Bedarfsschwerpunkten zugrunde zu legenden Bedarfskriterien wird auf die Einzelbegründung zu Artikel 1 § 16 verwiesen.

Im einzelnen sehen die neuen Regelungen vor, daß in den Gebieten mit einem ausgeglichenen Mietwohnungsbestand die Eigenschaft „öffentlich gefördert" sofort mit der freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel entfällt, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Rückzahlung nicht vermietet ist oder von einem „Fehlbeleger" bewohnt wird. Diese erst von der Ausschußmehrheit empfohlene Kopplung der vorgesehenen Bindungslockerungen mit einer Fehlbelegerregelung sieht vor, daß die betroffenen Mieter bei der Rückzahlung der öffentlichen Mittel innerhalb einer Frist von vier Monaten die Fortdauer ihrer Wohnberechtigung nachzuweisen haben, wobei in Anlehnung an die Einkommensgrenze für den zweiten Förderungsweg eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 40 v. H. unschädlich ist.

Ist die Wohnung im Zeitpunkt der Rückzahlung vermietet und nicht von einem wie oben definierten „Fehlbeleger" bewohnt, gilt die Eigenschaft „öffentlich gefördert" bis zur Beendigung des derzeitigen Mietverhältnisses, längstens auf die Dauer der Nachwirkungsfrist von zehn Jahren fort. In durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten mit erhöhtem Bedarf verbleibt es dagegen weiterhin bei der zehnjährigen Nachwirkung der Belegungs- und Mietpreisbindungen für Sozialmiet- und Genossenschaftswohnungen. Eine Ausnahme soll hier lediglich für solche aus einer Umwandlung entstandene Eigentumswohnungen gelten, die vom bisherigen Mieter erworben worden sind. Auch in diesen Fällen einer „gekorenen" Eigentumswohnung sollen die Bindungen mit der Rückzahlung entfallen, um damit eine Gleichstellung mit den übrigen öffentlich geförderten Eigentumswohnungen und Eigenheimen zu erreichen.

Der weitere Vorschlag des Bundesrates, die Grenze von Kleindarlehen, deren Rückzahlung bei allen öffentlich geförderten Wohnungen ohne jegliche gebietliche Begrenzung ebenfalls zum sofortigen Wegfall der Bindungen führen soll, von 1 000 auf 3 000 DM anzuheben, wurde vom Ausschuß mehrheitlich unverändert übernommen.

Die Koalitionsfraktionen der SPD und der FDP sehen diese Vorschläge bei graduellen Unterschieden sowohl in den Ausgangsüberlegungen wie bei der Beurteilung der möglichen Auswirkungen insgesamt als einen tragbaren Kompromiß an, um in Gebieten, in denen Bedarf an der Aufrechterhaltung der Bindungen im gegenwärtigen Umfang nicht mehr besteht, eine schrittweise Marktangleichung im Wohnungsbau ohne soziale Spannungen zu erreichen.

So sind insbesondere seitens der SPD wiederholt ernsthafte und grundsätzliche Bedenken gegen eine Reduzierung des Sozialwohnungsbestandes unter dem Gesichtspunkt geltend gemacht worden, daß es nach wie vor die unveränderte staatliche Aufgabe sei, breite Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu tragbaren Mieten zu versorgen, und daß es dazu eines gesicherten Bestandes an Sozialmietwohnungen bedürfe. Befürchtungen hat die SPD des weiteren dahingehend geäußert, daß sich aus den vorgesehenen Liberalisierungsmaßnahmen eine unvertretbare Anhebung des allgemeinen Mietniveaus ergeben könnte. Außerdem hat sie darauf hingewiesen, daß mit der Fehlbelegerregelung ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand verbunden ist, der in keinem Verhältnis zum Effekt steht. Als Vorteil sieht sie lediglich an, daß nunmehr nach ihrer Auffassung erstmalig der Begriff der „Fehlbelegung" gesetzlich festgelegt ist. Sie hat der vorgesehenen Regelung zugestimmt, um einen tragbaren Kompromiß zu ermöglichen.

Die FDP hat den mit dem Gesetzentwurf angestrebten Einstieg in die Liberalisierung demgegenüber uneingeschränkt begrüßt und in diesem Umfange auch für notwendig gehalten, um damit gleichzeitig den planmäßigen Übergang des Sozialwohnungsbestandes in den Markt mit jeweils relativ großen Baualtersgruppen zu entzerren. Sie hat im übrigen bezweifelt, ob die bisherige Objektförderung tatsächlich noch auf die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung angelegt bleiben könne.

Die CDU/CSU hat sich gegen die von ihr als nicht ausreichend angesehenen Vorschläge der Koalitionsfraktionen zur Lockerung der Belegungs- und Mietpreisbindungen im sozialen Wohnungsbau gewandt und im wesentlichen die folgenden weitergehenden Liberalisierungsmaßnahmen vorgeschlagen:

— Verkürzung der Nachwirkungsfrist auf fünf Jahre,

— Wegfall der Bindungen bei freien bzw. innerhalb der Nachwirkungsfrist freiwerdenden Wohnungen auch in den Fällen, in denen ein Ablösungsbonus gewährt wird,

— Wegfall der Bindungen bei fehlbelegten Wohnungen ohne Einkommensüberschreitungsgrenze,

— Anhebung der Bagatellgrenze auf 5 000 DM bezogen auf die Restschuld,

— Ablösungsmöglichkeit auch für einzelne Wohnungen,

— keine Ausnahmemöglichkeit für Gebiete mit erhöhtem Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen.

Zur Begründung ihrer weitergehenden Vorschläge hat die CDU/CSU im wesentlichen darauf verwiesen, daß der soziale Wohnungsbau angesichts der Diskrepanz zwischen der Zahl der Wohnberechtigten und der Zahl der für eine Neubelegung in Frage kommenden Wohnungen inzwischen weitgehend seine Funktion zur Versorgung der einkommensschwächeren Haushalte verloren habe und im Ergebnis nur noch vorhandene Besitzstände geschützt würden. Die bestehenden Strukturprobleme im sozialen Wohnungsbau ließen sich nur durch seine konsequente Liberalisierung und Überführung in die Marktwirtschaft lösen. Die weitergehenden Vorschläge hätten zudem einen stärkeren Mittelrückfluß zur Folge, die der öffentlichen Hand zusätzliche Förderungsmöglichkeiten eröffne.

Gegen die von den Koalitionsfraktionen vorgeschlagene Fehlbelegerregelung hat die CDU/CSU geltend gemacht, daß die vorgesehene Toleranzgrenze von 40 v. H. in Verbindung mit der beabsichtigen umfangreichen Anhebung der Einkommensgrenzen sie im Ergebnis wieder wirkungslos mache. In gleicher Weise hat sie Befürchtungen geäußert, daß infolge der vorgesehenen Ausnahmeregelung für sogenannte Bedarfsschwerpunkte die vorgeschlagenen Liberalisierungsmaßnahmen im Ergebnis wieder unterlaufen würden, da sich die Gemeinden überbieten würden, von den Ländern als Bedarfsschwerpunkte ausgewiesen zu werden, um weiterhin in den Genuß von Förderungsmitteln zu gelangen. Insbesondere seien diese Befürchtungen aus der Kopplung der Vorschriften nach § 5 a und § 16 WoBindG begründet, durch die die beabsichtigte Zielsetzung des Gesetzes im wesentlichen wieder aufgehoben werde.

Die Koalitionsfraktionen haben demgegenüber betont, daß bei einer Verwirklichung dieser weitergehenden Vorschläge in kürzester Zeit eine unvertretbar hohe Zahl von Sozialmietwohnungen aus dem Bestand ausscheide, was insbesondere in den Ballungsgebieten zu einer weiteren Verschärfung der ohnehin schon bestehenden und zum Teil zunehmenden Versorgungsengpässe führen müsse. Aus diesem Grunde könne auch nicht auf die im übrigen auch vom Bundesrat empfohlene Regionalisierung der Regelung verzichtet werden. Die Koalitionsfraktionen haben letztlich auch aus diesen Erwägungen den von ihnen ansonsten für durchaus überlegenswert gehaltenen und von seiten der Wohnungswirtschaft befürworteten Vorschlag nicht für vertretbar gehalten, die Ablösung auch für einzelne Wohnungen zuzulassen. Insbesondere bestehe damit die Gefahr, daß jeweils gerade freiwerdende Wohnungen gezielt abgelöst und dadurch die Umwandlung im Ergebnis beschleunigt würde. Die Koalitionsfraktionen haben im übrigen der an eine stärkere Liberalisierung geknüpften Erwartung widersprochen, durch einen erhöhten Mittelrückfluß zusätzliche Förderungsmittel mobilisieren zu können. Die Rückflußmittel aus einer freiwerdenden Wohnung stünden im krassen Gegensatz zum Förderungsbedarf einer neuen Wohnung.

Hinsichtlich der gegen die Fehlbelegerregelung geltend gemachten Bedenken hat die SPD-Fraktion darauf verwiesen, daß eine Toleranzgrenze zur

Vermeidung sozialer Härten unabweisbar und die Grenze von 40 v. H. im Hinblick auf diese Förderungsgrenze im zweiten Förderungsweg letztlich sachgerecht sei. Die FDP hat demgegenüber zum Ausdruck gebracht, daß sie sowohl bei der Überschreitungsgrenze im zweiten Förderungsweg als auch bei der Fehlbelegerregelung eine niedrigere Toleranzgrenze von 20 bis 25 v. H. für besser halte, hat diese Bedenken aber im Hinblick auf die Zeitverzögerungen bei der notwendigen Abklärung der Auswirkungen einer Absenkung der Toleranzgrenze im zweiten Förderungsweg zurückgestellt, weil sie im übrigen wie die SPD-Fraktion der Auffassung ist, daß die Toleranzgrenzen einheitlich sein müssen.

4.

Einmütig hat sich der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau gegen spekulative Umwandlungen von Sozialmiet- in Eigentumswohnungen und gegen sich daraus ergebende Mieterverdrängungen ausgesprochen. Die Erörterung dieser Fragen hat im Verlauf der Beratungen aufgrund von inzwischen aufgetretenen konkreten Spekulationsfällen und zahlreichen zu dieser Problematik eingegangenen Eingaben im Ausschuß einen breiten Raum eingenommen. Der Ausschuß hält die Verbreiterung der Eigentumsbildung auch aus dem Sozialwohnungsbestand und die Veräußerung umgewandelter Sozialmietwohnungen an die bisherigen Mieter insgesamt zwar grundsätzlich für wünschenswert. Während die CDU/CSU jedoch den bestehenden Mieterschutz auch unter Berufung auf entsprechende Feststellungen der Bundesregierung insoweit insgesamt für ausreichend erachtet und die bei Umwandlungsfällen entstandenen Schwierigkeiten in erster Linie auf die unzureichende Aufklärung der Mieter über die ihnen zustehenden Rechte zurückführt, haben die Koalitionsfraktionen aufgrund der ihnen vorliegenden Erfahrungen eine Verstärkung des Mieterschutzes befürwortet.

Im einzelnen sehen die mehrheitlich beschlossenen Vorschläge des Ausschusses zu §§ 2 a und 2 b sowie § 26 WoBindG vor, daß der Verfügungsberechtigte bei der Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung der zuständigen Stelle unverzüglich die Umwandlung unter Angabe des Namens des betroffenen Mieters und im Falle einer beabsichtigten Weiterveräußerung mindestens einen Monat vor der notariellen Beurkundung auch den Namen des künftigen Erwerbers mitzuteilen hat. Kommt der Verfügungsberechtigte diesen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nach, kann er wegen einer Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 3 000,— DM je Wohnung belegt werden. Die zuständige Stelle ist dann ihrerseits gehalten, dem Mieter und dem künftigen Erwerber über die sich aus der Umwandlung und dem Erwerb ergebenden Rechtsfolgen zu unterrichten.

Darüber hinaus soll der von einer Umwandlung betroffene Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht an seiner Sozialmietwohnung erhalten, das bis zum Ablauf von sechs Monaten seit der Mitteilung des Verfügungsberechtigten über den Inhalt des Kaufvertrags ausgeübt werden kann.

Schließlich soll der soziale Kündigungsschutz insoweit verstärkt werden, als sich künftig der Dritterwerber einer in eine Eigentumswohnung umgewandelten Sozialmietwohnung gegenüber dem bisherigen Mieter für die Dauer der zehnjährigen Nachwirkungsfrist nicht auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen darf. Der zu dieser Vorschrift um eine gutachtliche Stellungnahme gebetene Rechtsausschuß hat aus verfassungsrechtlichen Gründen empfohlen, mit dieser Bestimmung nicht frühere Erwerbsfälle rückwirkend zu erfassen. Der federführende Ausschuß hat sich diesen Bedenken indessen nicht anschließen können und davon abgesehen, den vom Rechtsausschuß empfohlenen diesbezüglichen Änderungsvorschlag zu übernehmen. Der federführende Ausschuß ging dabei davon aus, daß bei den in Frage kommenden Erwerbsfällen aus Umwandlungsaktionen von Sozialmietwohnungen der letzten Zeit in aller Regel die Drei-Jahres-Frist des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB noch nicht abgelaufen ist und folglich eine echte Rückwirkung nicht eintritt. Weder werden nämlich bereits ausgesprochene Eigenbedarfs-Kündigungen von der beabsichtigten Regelung betroffen, noch ist die Kündigungsmöglichkeit wegen Eigenbedarfs für die bisherigen Erwerber bereits entstanden. Diese Kündigungsmöglichkeit würde sich erstmals mit dem Ablauf der Drei-Jahres-Schutzfrist des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB ergeben.

Die Koalitionsfraktionen halten diese auf den sozialen Wohnungsbau beschränkten Maßnahmen bei aller Anerkennung des bestehenden Mieterschutzes insgesamt für notwendig, um den spekulativen Verdrängungen von Mietern insbesondere im Zusammenhang mit dem Aufkauf und der Umwandlung ganzer Sozialmietwohnanlagen zu begegnen und gleichzeitig die Veräußerung der Wohnungen grundsätzlich an die bisherigen Mieter zu sichern. Im Verhältnis zu den Vermietern und Eigentümern sehen sie die Verstärkung des Mieterschutzes in diesem Umfang dabei aus dem Gesichtspunkt als zumutbar und gerechtfertigt an, als im Bereich des sozialen Wohnungsbaues erst unter dem Einsatz massiver öffentlicher Förderungsmittel das Wohnungsvermögen habe gebildet werden können und daher auch weitergehende Sozialverpflichtungen auferlegt werden könnten als im freifinanzierten Wohnungsbau.

Die CDU/CSU, die sich insgesamt gegen diese Änderungsvorschläge der Koalitionsfraktionen ausgesprochen hat, hat ihrerseits gleichfalls ein gesetzliches Vorkaufsrecht des von einer Umwandlung und Veräußerung betroffenen Mieters einer Sozialmietwohnung vorgeschlagen, nachdem sie zunächst ein generelles Vorkaufsrecht der betroffenen Mieter für den gesamten Wohnungsbereich empfohlen hatte. Sie hat diesen weitergehenden Vorschlag nicht mehr aufrechterhalten, da hiergegen seitens der CDU/CSU im Rechtsausschuß Bedenken geäußert wurden.

Die von der CDU/CSU vorgeschlagene Regelung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts gemäß § 504 BGB hat sich sowohl im Verfahren wie in den besonderen Mitteilungs- und Unterrichtungspflichten von den entsprechenden Vorschlägen der Koalitionsfraktionen unterschieden. Nach den Vorstellungen der CDU/CSU sollte der Verfügungsberechtigte einer durch Umwandlung einer Sozialmietwohnung entstandenen Eigentumswohnung verpflichtet werden, den Mieter über die Umwandlungsabsichten zu unterrichten und ihm die Wohnung zu einem bestimmten Preis mit einer mindestens sechsmonatigen Erklärungsfrist anzutragen. Das dem Mieter für den Fall der Veräußerung der Wohnung an einen Dritterwerber zustehende Vorkaufsrecht sollte bereits innerhalb von zwei Monaten seit der Mitteilung über den Vertragsinhalt ausgeübt werden. Dem Notar sollte die Verpflichtung zur Mitteilung des Vertragsinhalts an den Mieter in Verbindung mit einer Belehrung über die zustehenden Mieterschutzrechte obliegen.

Gegen die vorgesehene Ausdehnung der Ausschlußfrist von drei Jahren zur Geltendmachung einer Eigenbedarfskündigung gemäß § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB hat die CDU/CSU grundsätzliche wohnungs- und rechtspolitische Bedenken geltend gemacht und die Befürchtung geäußert, daß mit dieser Regelung im Ergebnis nur die bestehenden Belegungsstrukturen verfestigt würden, ohne daß sie im konkreten Einzelfall eine wirksame Hilfe bedeute.

5.

Die Frage der Anpassung der Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau gemäß § 25 II. WoBauG an die seit der letzten Anhebung am 1. Januar 1974 eingetretene Entwicklung ist im Ausschuß zwischen den Koalititionsfraktionen der SPD und FDP einerseits und der CDU/CSU andererseits unterschiedlich bewertet worden.

In der Vorlage des Bundesrates war im Interesse einer stärkeren Familienförderung die Anhebung des Zuschlags für junge Ehepaare von 4 800 auf 9 000 DM sowie die Anhebung des Zuschlags für Schwerstbehinderte mit einer MdE von mindestens 80 v. H. von 4 200 auf ebenfalls 9 000 DM vorgeschlagen worden, wobei sich die Bundesregierung in ihrer Stellungnahme zu der Gesetzesvorlage gegen die Erhöhung des Zuschlags für junge Ehepaare ausgesprochen hatte.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat jedoch mehrheitlich aufgrund der inzwischen eingetretenen Preis- und Einkommensentwicklung eine generelle Anhebung der Einkommensgrenzen für notwendig gehalten und empfiehlt, die Einkommensgrenzen um durchschnittlich 20 v. H. anzuheben. Im einzelnen sollen die maßgeblichen Beträge wie folgt angehoben werden:

der Grundbetrag von 18 000 auf 21 600 DM,

der Zuschlag für den zweiten Familienangehörigen von 9 000 auf 10 200 DM,

der Zuschlag für jeden weiteren Familienangehörigen von 4 200 auf 6 300 DM,

der Zuschlag für junge Ehepaare von 4 800 auf 6 000 DM und

der Zuschlag für Schwerstbehinderte von 4 200 auf 9 000 DM.

Für Schwerbehinderte mit einer MdE von mindestens 50 v. H. soll es bei dem bisherigen Zuschlag von 4 200 DM verbleiben.

Als neue Elemente sieht die empfohlene Einkommensregelung darüber hinaus zum einen vor, daß der Zuschlag bei einem zur Familie rechnenden Großelternteil in jedem Falle 10 200 DM betragen soll. Dieser Vorschlag soll besonders das Zusammenleben der verschiedenen Generationen in einer Familie begünstigen. Zum anderen sollen künftig Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsleistungen vom maßgeblichen Familieneinkommen abgesetzt werden. Dieser Vorschlag soll der tatsächlichen Einkommenssituation der betroffenen unterhaltsverpflichteten Haushalte Rechnung tragen.

Die Koalitionsfraktionen der SPD und FDP haben zur Begründung ihrer Vorschläge darauf verwiesen, daß auch sie die Problematik einer zu starken Anhebung der Einkommensgrenzen durchaus sähen. Die insgesamt maßvolle Anhebung um durchschnittlich 20 v. H. liege unter dem Anstieg der seit 1974 eingetretenen Einkommensverbesserungen und sei nicht zuletzt deshalb sachlich geboten und gerechtfertigt, weil die Mieten seither stärker als die Lebenshaltungskosten gestiegen seien und ein Teil der Wohnberechtigten inzwischen aus den Einkommensgrenzen herausgewachsen sei, ohne daß sich ihre reale Einkommenssituation tatsächlich verbessert habe. Teilweise seien sogar Verschlechterungen eingetreten. Die Anhebung der Einkommensgrenzen sei insbesondere auch aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um in den Sozialwohnungsanlagen eine ausgewogene Sozialstruktur zu erhalten. In familienpolitischer Hinsicht werde dabei insoweit ein deutlicher Akzent gesetzt, als die Anhebung der für die Berücksichtigung von Kindern maßgebenden Zuschläge von 4 200 auf 6 300 DM 50 v. H. betrage.

Die CDU/CSU hat sich gegen die Anhebung der Einkommensgrenzen ausgesprochen und sich dabei weitgehend die von der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zur Bundesratsvorlage erhobenen Bedenken zu eigen gemacht. Sie hat insbesondere betont, die Anhebung der Einkommensgrenzen präjudiziere die notwendige Neukonzeption der Wohnungspolitik, verfestige die Ungleichgewichtigkeiten im sozialen Wohnungsbau und wecke im Ergebnis durch die Erweiterung des Berechtigtenkreises nur Erwartungen, die ohnehin nicht erfüllt werden könnten.

Die CDU/CSU hat ihrerseits vorgeschlagen, den in erster Linie für Kinder maßgebenden Steigerungsbeitrag für jeden weiteren Familienangehörigen von 4 200 auf 6 500 DM sowie den Zuschlag für junge Familien von 4 800 auf 9 000 DM anzuheben, um dadurch kinderreiche und junge Familien gezielt zu fördern. Sie hat sich im übrigen gleichfalls für einen Schwerstbehindertenzuschlag von 9 000 DM ausgesprochen.

Die Koalitionsfraktionen haben gegenüber diesen Vorschlägen geltend gemacht, daß bei einer Gegenüberstellung der Vorschläge der CDU/CSU einerseits und derjenigen der SPD und FDP andererseits die Unterschiede sowohl hinsichtlich der Ausweitung des Berechtigtenkreises wie auch bei den in Frage kommenden Haushalten tatsächlich nur gering seien. Insofern sei auch die Argumentation der CDU/CSU nicht widerspruchsfrei. Die vorgesehenen Verbesserungen für junge und kinderreiche Familien seien unter Hinzurechnung der von den Koalitionsfraktionen vorgeschlagenen Anhebung des Grundbetrages nahezu gleich, teilweise sogar beim Koalitionsvorschlag noch günstiger.

Einmütig hat sich der Ausschuß zu § 116 II. WoBauG dafür ausgesprochen, daß in Berlin im Hinblick auf die dortige Wohnungssituation jeweils eine Überschreitung der Einkommensgrenzen bis zu 20 v. H. zulässig sein soll.

6.

Einstimmig hat der Ausschuß die mit der Gesetzesvorlage der CDU/CSU — Drucksache 8/2386 — vorgeschlagenen Anhebungen der Wohnflächengrenzen für den steuerbegünstigten Wohnungsbau gemäß § 82 II. WoBauG gebilligt. Danach soll die maßgebliche Wohnfläche im steuerbegünstigten Wohnungsbau von 156 qm künftig bereits ab dem fünften Familienmitglied und nicht mehr wie bisher erst ab dem sechsten Familienmitglied um 20 qm erhöht werden. Darüber hinaus soll auch bei einer nachträglichen Erhöhung der Kinderzahl noch die Steuerbegünstigung eintreten. Die nachträgliche Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung soll bei einer Änderung der maßgeblichen Familienverhältnisse bis zum Ablauf von acht Jahren nach der Bezugsfertigkeit der Wohnung möglich sein, wobei die nachträgliche Steuerbegünstigung selbst nur für den Restzeitraum der insgesamt auf zehn Jahre begrenzten Grundsteuerbegünstigung eintreten soll. Der achtjährige Zeitraum, innerhalb dessen eine nachträgliche Anerkennung zulässig sein soll, ist deshalb gewählt worden, weil nach Ablauf dieser Zeit keine spürbare Steuererleichterung mehr eintritt.

Der bei der Beratung dieses Regelungsbereichs beteiligte Finanzausschuß hat zwar gegen die vorgeschlagenen Änderungen sowohl steuersystematische Bedenken als auch Bedenken hinsichtlich der Bestrebungen zur Vereinfachung des Steuerrechts geltend gemacht. Er hat jedoch darauf verzichtet, diese Bedenken weiter zu verfolgen.

Für den übrigen Bereich des sozialen Wohnungsbaus empfiehlt der Ausschuß darüber hinaus mehrheitlich lediglich zu § 39 II. WoBauG eine Anhebung der förderungsfähigen Wohnflächen für Familienheime mit zwei Wohnungen von bisher 180 qm auf künftig 200 qm. Dies jedoch mit der Maßgabe, daß die Fläche der für den Eigentümer und seine Familie bestimmten Erstwohnung nicht höher als 130 qm sein und die Zweitwohnung nur als abgeschlossene Wohnung gefördert werden darf. Anliegen dieser Regelung ist es in erster Linie, die förderungsfähige Wohnfläche der Zweitwohnung anzuheben und sie damit insgesamt familiengerechter zu gestalten.

Die CDU/CSU hat demgegenüber vorgeschlagen, die förderungsfähigen Wohnflächen für Einfamilienheime von 130 qm auf 150 qm und diejenigen für Zweifamilienheime auf insgesamt 250 qm anzuheben, wobei hier die Fläche der Erstwohnung 150 qm nicht übersteigen sollte.

Die Koalitionsfraktionen haben gegen eine solche weitgehende Anhebung der Wohnflächen im Familienheimbereich grundsätzliche Bedenken aus dem Gesichtspunkt erhoben, daß diese familienfreundlich motivierten Flächenanhebungen den bestehenden Abstand zum Sozialmietwohnungsbereich unvertretbar vergrößerten. Die Wohnflächenbedürfnisse der Kinder seien im Grunde überall gleich groß.

Auch der Finanzausschuß hat sich gegen die weitergehenden Vorschläge der CDU/CSU und für die Annahme des Änderungsvorschlages der SPD und FDP ausgesprochen.

7.

Die Beratungen der Vorschläge des Bundesrates zur Bereinigung von Strukturproblemen im sozialen Wohnungsbau im übrigen haben im Ausschuß im wesentlichen zu den folgenden Ergebnissen geführt:

— Der Ausschuß hat einstimmig nicht dem Vorschlag des Bundesrates zu § 4 WoBindG entsprochen, den Belegungsvorbehalt für einkommensschwächere Personenkreise zu streichen. Danach sollen die vor dem 1. Januar 1966 geförderten Wohnungen auch weiterhin für diejenigen Wohnungssuchenden vorbehalten bleiben, deren Einkommen die maßgeblichen Einkommensgrenzen um mindestens 20 v. H. unterschreitet. Der Ausschuß hält diese Regelung weiterhin für erforderlich, um die einkommensschwächeren Haushalte gezielt in den preisgünstigeren Wohnungen unterbringen zu können. Auch bei der Anhörung ist überwiegend ein Bedürfnis an der Beibehaltung dieser Regelung anerkannt worden.

— Ebenfalls einstimmig hat der Ausschuß auch nicht den Vorschlag des Bundesrates übernommen, die generelle Freistellungsmöglichkeit für Wohnungen bestimmter Art oder für bestimmte Gebiete in § 7 WoBindG zu streichen. Der Ausschuß hat nicht zuletzt auch im Hinblick auf die empfohlene Regionalisierung der vorgesehenen Bindungslockerungen gemäß § 16 WoBindG der Gesetzesvorlage noch ein Bedürfnis an der generellen Freistellungsmöglichkeit und ihrer möglichst flexiblen Handhabung gesehen.

  Der Ausschuß hat darüber hinaus aus Rechts- und Zweckmäßigkeitsgründen einstimmig einen Änderungsantrag der Fraktionen der SPD und FDP gebilligt, der vorsieht, daß im Falle einer Freistellung oder Zweckentfremdung im Rahmen der §§ 7 bzw. 12 WoBindG anstelle von Geld- oder Ausgleichsleistungen auch die Bereitstellung einer Ersatzwohnung zulässig sein soll.

— Im Ergebnis einmütig hat der Ausschuß des weiteren nicht den Beschluß des Bundesrates zu § 8 b WoBindG übernommen, die bisher auf sechs Jahre begrenzte Möglichkeit, bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen auf den Ansatz von Aufwendungen zu verzichten, auf einen Zeitraum von höchstens 20 Jahren zu verlängern. Der Ausschuß hat diesen Vorschlag einmütig aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht für vertretbar gehalten.

Ein Vorschlag der CDU/CSU, den möglichen Zinsverzicht nach § 8 b WoBindG der Höhe nach zu begrenzen und ihn nur bis zur Höhe des Betrages zuzulassen, der 10 v. H. der laufenden Aufwendungen nicht übersteigt, fand im Ausschuß ebenso wenig eine Mehrheit wie der im Zusammenhang damit weiter gestellte Antrag zu § 8 a WoBindG, die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals unabhängig von seiner Höhe auf 4 v. H. zu begrenzen. Nach dem geltenden Recht ist eine Verzinsung des Eigenkapitals, soweit es nicht 15 v. H. der Gesamtkosten übersteigt, bis zu 6,5 v. H. möglich. Die CDU/CSU wollte mit diesen Vorschlägen zum einen den Antragstellern die Möglichkeit einräumen, durch die Höhe der Eigenleistungen selbst auf die Höhe der Kapitalkosten Einfluß zu nehmen, um damit die jeweiligen Mietobergrenzen zu erreichen. Im übrigen sollte eine Begrenzung des Anstiegs der Mieten infolge der nach sechs Jahren unwirksam werdenden Zinsverzichte erreicht werden.

Die Ausschußmehrheit hat diesen Änderungsvorschlägen gleichfalls aus wohnungswirtschaftlicher Sicht und im Interesse flexibler Finanzierungsmöglichkeiten widersprochen. Sie hat zudem daraus eher einen Rückgang der Investitionstätigkeit als eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit befürchtet.

— Einmütig entspochen hat der Ausschuß indessen den Vorschlägen des Bundesrates zu §§ 18 a und 18 b WoBindG, wonach es künftig den Landesregierungen wegen des sehr unterschiedlichen Mietengefüges in den Ländern selbst überlassen sein soll, über die Einbeziehung weiterer Förderungsjahrgänge in die Zinsanhebung bis zu 4 v. H. nach den jeweiligen Gegebenheiten des Landes zu entscheiden. Ebenso wie die Bundesregierung sieht der Ausschuß darin einen Ansatzpunkt für die von ihm im übrigen für dringlich gehaltene Entzerrung des Mietengefüges. Mehrheitlich ist dabei der Ausschuß den ergänzenden Vorschlägen der Bundesregierung gefolgt, das Ausmaß künftiger Zinsanhebungen zur Vermeidung unvertretbarer Mietsprünge erforderlichenfalls zu begrenzen sowie von qualitativen Merkmalen abhängig zu machen und nach Gemeindegrößenklassen auszurichten.

— Der Ausschuß hat im Ergebnis einstimmig bei lediglich redaktionellen Änderungen auch die Vorschläge des Bundesrates zu § 28 WoBindG gebilligt, die zum einen die Erhöhung der während der Nachwirkungsfrist zulässigen Verzinsung der durch Kapitalmarktmittel ersetzten Baudarlehen auf 4,5 v. H. sowie zum anderen die Beibehaltung der bisherigen Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Beendigung der Eigenschaft „öffentlich gefördert" bei einzelnen Wohnungen eines Gebäudes vorsehen. Ein Antrag der CDU/CSU, die zulässige Höchstverzinsung von 4,5 v. H. auf 6,5 v. H. heraufzusetzen, fand keine Mehrheit.

— Zu § 43 II. WoBauG hat der Ausschuß mehrheitlich auf eine mit den Wohnungsbauministern aller Länder abgestimmte und im Verlauf der Ausschußberatungen von einigen Ländern nochmals unterstützte Empfehlung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 7. Juni 1979 das bestehende Differenzierungsgebot bei den Fördersätzen im Verhältnis von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen zu anderen Wohnungen beseitigt und durch eine flexiblere Regelung ersetzt. Danach sind künftig bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen die Fördersätze so hoch zu bemessen, daß die Finanzierung des Einzelobjekts bei tragbaren Belastungen für den Bauherrn sichergestellt ist.

Nach der mehrheitlichen Ansicht des Ausschusses stellt die bisherige starre Vorschrift des § 43 II. WoBauG angesichts des außerordentlich hohen Förderaufwands für Sozialmietwohnungen für die öffentliche Eigentumsförderung keinen sachgerechten Maßstab mehr dar.

Die CDU/CSU erachtet demgegenüber auch weiterhin die bestehenden Förderungspräferenzen zugunsten von Eigentumsmaßnahmen für notwendig.

— Der Ausschuß hat letztlich einstimmig unverändert den Vorschlag des Bundesrates zu § 45 II. WoBauG gebilligt, im Interesse einer besseren Familienförderung die zum Bau von Familienheimen zu gewährenden Zusatzdarlehen anzuheben, nachdem zuvor ein Antrag der CDU/CSU nach einer noch über den Vorschlag des Bundesrates hinausgehenden Anhebung der Beträge keine Mehrheit gefunden hatte.

Nach Ansicht der Ausschußmehrheit besteht für eine stärkere Anhebung der Zusatzdarlehen nicht zuletzt auch deshalb kein Bedürfnis mehr, weil die mehrheitlich beschlossene Änderung zu § 43 II. WoBauG über die Bemessung der Grundförderung auch insoweit eine flexible Finanzierung und Förderung erlaubt. Die Ausschußmehrheit verspricht sich im übrigen vor allem auch durch die Wohngeldförderung eine gezieltere Förderung kinderreicher Familien. Sie hält es im übrigen nicht für vertretbar, daß bei dem gegebenen Finanzvolumen eine stärkere Förderung im Einzelfall letztlich zu Lasten der Gesamtförderzahl geht, zumal gegenwärtig bei der Eigentumsförderung ohnehin fast ausschließlich nur noch kinderreiche Familien berücksichtigt werden können.

— Der Bundesrat hat in einer zu § 69 II. WoBauG angenommenen Entschließung gebeten, im Verlauf des weiteren Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob in die Möglichkeit der Ablösung neben öffentlichen Baudarlehen auch Aufwen-

dungs- und Annuitätsdarlehen des 1. Förderungsweges einbezogen werden können. Ein Antrag der CDU/CSU zu § 69 II. WoBauG sah neben der Berücksichtigung dieses Anliegens darüber hinaus vor, auch die für Mietwohnungen gewährten öffentlichen Mittel in die Ablösungsbegünstigung einzubeziehen.

Die Bundesregierung, die sich zu dem Petitum des Bundesrates im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens eine Stellungnahme vorbehalten hatte, hat mit Schreiben des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau — W I — 26 03 06 — 3/1 — vom 18. Juni 1979 empfohlen, innerhalb dieser Gesetzesvorlage im Hinblick auf die Regelungsbedürftigkeit des Bundesratsanliegens auch für den 2. Förderungsweg auf eine entsprechende Regelung zu verzichten. Die Bundesregierung bestätigte im übrigen, daß eine unterschiedliche Behandlung der Aufwendungs- und Annuitätsdarlehen im 1. und 2. Förderungsweg gegenüber den öffentlichen Baudarlehen nicht gerechtfertigt sei und sie der Einbeziehung auch dieser Darlehensarten in die Ablösungsbegünstigung zuneige.

Der Ausschuß hat sich diesen Überlegungen der Bundesregierung insgesamt angeschlossen und die Klärung dieser Fragen einem späteren Gesetzgebungsverfahren vorbehalten. Der Ausschuß hat sich nicht zuletzt auch deshalb nicht zu einer Regelung dieser Frage innerhalb des vorliegenden Gesetzgebungsverfahrens entschließen können, weil die sich aus der Ausweitung der Ablösungsvergünstigung auch auf seiten des Bundes ergebenden Einnahmeverluste eine zusätzliche Beteiligung des Haushaltsausschusses erforderlich gemacht und damit zu einer weiteren Verzögerung des Gesetzgebungsverfahrens geführt hätten. Die CDU/CSU hat daraufhin auf die Weiterverfolgung ihres Änderungsantrages in diesem Gesetzgebungsverfahren verzichtet.

8.

Die CDU/CSU hat im Ausschuß im Verlauf der Beratungen noch die folgenden weiteren Vorschläge unterbreitet, die zum Teil keine Mehrheit gefunden haben, zum Teil von ihr nicht mehr weiter verfolgt wurden.

— Ein zu § 52 II. WoBauG gestellter Antrag der CDU/CSU zielte darauf ab, durch einen Genehmigungsvorbehalt in Verbindung mit einer entsprechenden Auflage sicherzustellen, daß dem Mieter im Falle der Veräußerung seiner in eine Eigentumswohnung umgewandelten Sozialmietwohnung die im Verlauf der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung angesammelten, aber nicht verbrauchten Instandhaltungskostenpauschalen zurückzuerstatten seien.

  Der Ausschuß hat dem mit diesem Antrag verfolgten Anliegen der Zweckbindung und zweckentsprechenden Verwendung der angesammelten Instandhaltungspauschalen zwar insgesamt nicht von vornherein eine gewisse Berechtigung abgesprochen, sich ihm letztlich mehrheitlich aber gleichwohl nicht anschließen können. Die Ausschußmehrheit hielt den Antrag, abgesehen von einer Reihe noch klärungsbedürftiger Rechtsfragen, praktisch nicht für durchführbar und in seinen tatsächlichen, sich unter Umständen auch gegen den Mieter richtenden Auswirkungen nicht für vorhersehbar.

— Zu § 54 a II. WoBauG hat die CDU/CSU beantragt, bei der Bemessung des Kaufpreises für öffentlich geförderte Kaufeigenheime allgemein einen Risikozuschlag von 5 v. H. der Gesamtkosten zu gewähren, um damit die nach ihrer Ansicht nicht mehr der heutigen Förderungspraxis gerecht werdende Unterscheidung zwischen Bestell- und Vorratsbau aufzuheben. Die Fraktionen der SPD und FDP haben diesen Vorschlag abgelehnt, da sie den vorgesehenen Risikozuschlag nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Preisentwicklung im Eigenheimbau für nicht gerechtfertigt halten. Wegen des unterschiedlichen Risikos zwischen Bestell- und Vorratsbau sei im übrigen nach wie vor auch eine unterschiedliche Risikoabsicherung geboten.

— Die CDU/CSU hat darüber hinaus zu § 65 II. WoBauG Finanzierungshilfen für den Erwerb von Einzeleigentum aus dem Bestand vorgeschlagen. Danach sollte der kinderreiche, im sozialen Wohnungsbau wohnberechtigte Erwerber einer in eine Eigentumswohnung umgewandelten Mietwohnung zur Erreichung einer tragbaren Belastung ein nach der Kinderzahl gestaffeltes Eigenkapitalhilfedarlehen erhalten.

  Die Koalitionsfraktionen der SPD und FDP haben sich diesem Vorschlag nicht anschließen können, weil sie die damit verbundene Ausweitung der Fördertatbestände im Wohnungsbau nicht für übersehbar und innerhalb des gegebenen Finanzvolumens nicht für darstellbar hielten.

  Ein entsprechender Vorschlag der CDU/CSU war bereits einmal im Zusammenhang mit ihrem Entschließungsantrag — Privatisierung von Grund und Boden und von Sozialmietwohnungen (Drucksachen 8/1010, 8/1903) — zurückgewiesen worden.

— Ein weiterer Antrag der CDU/CSU zielte auf die Änderung des Wohnungsbauprämien- und des Einkommensteuergesetzes mit dem Ziel ab, mieterseitige Modernisierungsmaßnahmen in die Prämien- und Steuerbegünstigung einzubeziehen. Sie hat diesen Antrag indessen nicht mehr weiter verfolgt, nachdem der zu dieser Frage beteiligte Finanzausschuß empfohlen hatte, diese nur im größeren Zusammenhang zu beurteilende Frage zurückzustellen. Die Bundesregierung hat im Ausschuß grundsätzliche steuersystematische Bedenken gegen den Vorschlag geltend gemacht.

  Der Ausschuß hält indessen grundsätzlich auch die Förderung mieterseitiger Modernisierungsmaßnahmen aus wohnungs- und städtebaupolitischer Sicht für durchaus sinnvoll und wünschenswert, nachdem auch der Deutsche Bundestag eine gleichgerichtete Petition den Frak-

tionen sowie der Bundesregierung als erwägenswerte Anregung zur Kenntnis gegeben hatte. Auf die Sammelübersicht 39 des Petitionsausschusses — Drucksache 8/2512 — lfd. Nr. 90 wird verwiesen. Der Ausschuß empfiehlt daher einmütig, die Bundesregierung in einem Entschließungsantrag aufzufordern zu prüfen, ob praktikable und rechtlich abgesicherte Modelle zur Förderung der Wohnungsmodernisierung durch Mieter entwickelt werden können.

— Die CDU/CSU hat sich schließlich in steuerrechtlicher Hinsicht zu § 6 b Einkommensteuergesetz und § 9 Gewerbesteuergesetz für eine gesetzliche Klarstellung dahin gehend ausgesprochen, daß die Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen zum Zwecke ihrer Veräußerung nicht die Anwendung des § 6 b Einkommensteuergesetz auf die dabei erzielten Veräußerungsgewinne mit der gleichzeitigen Folge ausschließt, daß dann auch eine Gewerbesteuerpflicht der Veräußerungsgewinne entfällt.

Auch diese Vorschläge hat die CDU/CSU nicht mehr weiter verfolgt, nachdem der hierzu ebenfalls beteiligte Finanzausschuß insoweit kein Regelungsbedürfnis sah, da nach Mitteilung der Bundesregierung eine entsprechende Klarstellung durch Verwaltungsregelungen erfolgen sollte. Mit Erlaß des Bundesministers der Finanzen vom 29. Oktober 1979, AZ: IV B 2 — S 2170 — 73/79, ist inzwischen diese Klarstellungsregelung ergangen.

9.

Zum Inkrafttretenszeitpunkt der Gesetzesvorlage empfiehlt der Ausschuß, daß das Gesetz am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden dritten Monats in Kraft tritt. Ein Teil der Vorschriften soll jedoch bereits am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft treten. Dies gilt insbesondere für die Vorschriften zur Verstärkung des Mieterschutzes nach §§ 2 a, 2 b und 6 Abs. 7 WoBindG, die Rechtsverordnungsermächtigung nach § 16 WoBindG sowie die Einkommensregelungen nach §§ 25 und 116 II. WoBauG. Der Ausschuß hält es für notwendig, daß die neuen Mieterschutzvorschriften und Einkommensregelungen so schnell wie möglich zur Anwendung gelangen. Im übrigen will er es den Ländern und Gemeinden ermöglichen, unverzüglich die Vorarbeiten zur Ausweisung von Bedarfsschwerpunkten aufnehmen zu können. Um den Ländern und Gemeinden andererseits hinreichend Zeit für die Vorbereitung dieser Maßnahmen zu geben, sollen die Vorschriften über die vorgesehenen Bindungslockerungen selbst erst am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden fünften Monats wirksam werden.

10.

Bei der Schlußabstimmung zu der Gesetzesvorlage in der Sitzung des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau am 7. November 1979 hat die CDU/CSU der Ausschußvorlage zugestimmt, so daß formell ein einmütiges Ausschußvotum vorliegt. Die CDU/CSU hat zu diesem Abstimmungsergebnis sowohl am nächsten Tag wie in der darauffolgenden Sitzung am 14. November 1979 jedoch erklärt, daß diese Zustimmung versehentlich erfolgt sei und sie daher die Gesetzesvorlage in der Dritten Beratung ablehnen werde.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Nachstehend werden lediglich die Vorschriften näher erläutert, die der Ausschuß neu aufgenommen, geändert oder kontrovers beraten hat.

Artikel 1

Zu Nummer 01 (§§ 2 a, 2 b)

Der Ausschuß tritt einmütig dafür ein, den Schutz der Mieter vor spekulativen Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und deren Veräußerung an Dritterwerber zu verstärken und dabei sicherzustellen, daß umgewandelte Mietwohnungen grundsätzlich an die von der Umwandlung betroffenen Mieter veräußert werden.

Das setzt nach einhelliger Auffassung des Ausschusses auch voraus, daß sowohl die betroffenen Mieter als auch die potentiellen Kaufinteressenten über die sich aus der Umwandlung und dem Erwerb ergebenden Rechtsfolgen umfassend unterrichtet sind. Da außerdem die zuständige Stelle die bevorstehenden Rechtsänderungen, insbesondere einen Eigentümerwechsel, im Hinblick auf die weitere Überwachung der zweckentsprechenden Nutzung und Erfassung dieser Wohnungen erfahren muß, bot sich nach der Mehrheitsauffassung im Ausschuß an, eine Mitteilungspflicht des Verfügungsberechtigten über die Umwandlung und die Veräußerung der Wohnung gegenüber der zuständigen Stelle zu statuieren und für diese Stelle eine Unterrichtungspflicht gegenüber den betroffenen Mietern und etwaigen Dritterwerbern festzulegen. Daher hat der Verfügungsberechtigte jede Umwandlung einer öffentlich geförderten Wohnung in eine Eigentumswohnung der zuständigen Stelle unter Angabe des betroffenen Mieters unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungspflicht besteht auch, wenn zunächst andere rechtsgeschäftliche Gestaltungsformen, z. B. die Begründung von Miteigentum, gewählt und erst dann Wohnungseigentum geschaffen wird. Des weiteren hat der Verfügungsberechtigte bei jeglicher rechtsgeschäftlicher Übertragung des Eigentums einer Wohnung, die in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden ist oder werden soll, der zuständigen Stelle den vorgesehenen Erwerber mitzuteilen. Die Ausschußminderheit hielt eine Mitteilungspflicht gegenüber der zuständigen Stelle für entbehrlich. Nach ihrer Meinung hätte die gleiche Wirkung durch eine Belehrung des Mieters über die ihm zustehenden Mieterschutzrechte durch den beurkundenden Notar erzielt werden können, die zweckmäßigerweise mit einer Mitteilungspflicht über den Inhalt des Kaufvertrages im Falle eines gesetzlichen Vorkaufsrechts des Mieters hätte verbunden werden können.

Ein solches gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters wurde übereinstimmend vom Ausschuß sowohl unter allgemeinen wohnungs- und vermögenspolitischen Gesichtspunkten als auch wegen seiner Schutzfunktion für notwendig erachtet. Auf Grund der Bedenken der CDU/CSU im Rechtsausschuß hat die CDU/CSU-Fraktion ihre ursprüngliche Absicht, ein generelles gesetzliches Vorkaufsrecht für die Mieter in allen Umwandlungs- und Verkaufsfällen im Rahmen des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes einzuführen, der auch eine ganz überwiegende Mehrheit des Ausschusses zuneigte, nicht weiterverfolgt. Statt dessen wurde im Einklang mit der Äußerung des Rechtsausschusses vom Ausschuß mehrheitlich die Einführung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts für den Bereich der Sozialmietwohnungen durch Einfügung des § 2 b beschlossen. Das Vorkaufsrecht steht jedoch nur solchen Mietern zu, denen die Wohnung bereits vor Begründung des Wohnungseigentums zum Gebrauch überlassen war. Für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist eine — durch vertragliche Absprachen nicht abänderbare — Frist von sechs Monaten seit Mitteilung des Vertragsabschlusses vorgesehen. Das Vorkaufsrecht ist grundsätzlich unübertragbar. Zur Wahrung seiner Schutzfunktion schien jedoch der Ausschußmehrheit im Falle des Todes des Mieters eine Sonderrechtsnachfolge der zu seinem Hausstand gehörenden Familienangehörigen entsprechend §§ 569 a, 569 b BGB oder des Erben, der in das Mietverhältnis eintritt oder es fortsetzt, geboten. Im übrigen gelten für das Vorkaufsrecht die Vorschriften der §§ 504 ff. BGB.

Zu Nummer 1 (§ 4)

Abweichend von den Bundesratsvorschlägen hat der Ausschuß entsprechend der Stellungnahme der Bundesregierung sich für die Aufrechterhaltung der geltenden Regelung, daß die älteren mietbilligeren Sozialwohnungen für Minderverdienende vorbehalten sind, ausgesprochen. Durch die vorgesehene Anhebung der Einkommensgrenzen in § 25 II. WoBauG werden nach seiner Auffassung überdies die verwaltungsmäßigen Bedenken des Bundesrates gegen die Aufrechterhaltung dieses Belegungsvorbehalts ausgeräumt.

Zu Nummer 2 (§ 5)

Zu Buchstabe a (Absatz 1 Satz 3)

Über den Vorschlag des Bundesrates hinaus hielt die Ausschußmehrheit eine Neufassung des Absatzes 1 zur Klarstellung und Verdeutlichung für geboten. Außerdem sprach sie sich dafür aus, im Rahmen der Härteregelung des Satzes 2 Buchstabe c bei der Erteilung von Wohnberechtigungsbescheinigungen auch zu ermöglichen, daß Personen, die keine Familienangehörigen sind und nicht nur vorübergehend zum Haushalt gehören (z. B. bei eheähnlichen Lebensgemeinschaften oder therapeutischen Wohngemeinschaften) abweichend von der bisherigen Verwaltungsausübung berücksichtigt werden. Im übrigen wurde der Vorschlag des Bundesrates, bei der Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung auf die Einkommensverhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung abzustellen, von ihr aufgegriffen, jedoch dahin gehend modifiziert, daß in solchen Fällen, in denen der Wohnungsuchende aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, den Antrag erst nach Bezug der Wohnung stellt, die Verhältnisse im Zeitpunkt des Bezuges maßgebend sind. Entsprechend dem Hinweis der Bundesregierung in ihrer Stellungnahme zu dem vom Bundesrat gewünschten Ausschluß des Verlustausgleichs bei der Einkommensermittlung hat die Ausschußmehrheit ferner als Satz 5 eine allgemeine Versagungsmöglichkeit für den Fall beschlossen, daß die maßgebliche Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG für die Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung vom Wohnungsuchenden zwar formal eingehalten wird, gleichwohl aber der Bezug öffentlich geförderter Wohnungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist. Die Ausschußmehrheit hat bei dieser Entscheidung nicht verkannt, daß diese Regelung beträchtliche Anforderungen an die Verwaltungspraxis stellt. Da jedoch der vom Bundesrat vorgeschlagene Ausschluß des Verlustausgleichs auch nach ihrer Auffassung rechtlich problematisch ist, sieht sie keine Möglichkeit, dem Petitum des Bundesrates auf andere Weise als durch diese „Generalklausel" Rechnung zu tragen. Sie hält den Ländern eine Konkretisierung in ihren Verwaltungsbestimmungen offen, verwehrt andererseits jedoch dem Antragsteller nicht die gerichtliche Nachprüfung einer ihn belastenden Entscheidung.

Die Ausschußminderheit konnte sich diesem Votum wegen ihrer grundsätzlichen Bedenken gegen die darin zum Ausdruck kommende Verfestigung der strukturellen Mängel der bestehenden Regelung nicht anschließen.

Zu Buchstabe b

Da der Ausschuß dem Vorschlag der Bundesregierung zu § 4 gefolgt ist, stimmte er auch diesen Streichungsvorschlägen des Bundesrates nicht zu.

Zu Nummer 3 (§ 5 a)

Mit Mehrheit billigte der Ausschuß den Vorschlag des Bundesrates, in der Ermächtigung zum Erlaß von Rechtsverordnungen künftig auf Gebiete mit „erhöhtem Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen" abzustellen statt wie bisher auf Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Der weitere Vorschlag des Bundesrates hingegen wurde von ihr wegen Beibehaltung des § 4 Abs. 2 Satz 2 nicht übernommen.

Wegen der Interpretation des Begriffs „erhöhter Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen" wird auf die Ausführungen zu Nummer 10 (§ 16) verwiesen.

Die Ausschußminderheit bestand demgegenüber auf einer Beibehaltung des geltenden Rechts. Der von der Ausschußmehrheit gebilligte Vorschlag des Bundesrates würde im Ergebnis zu einer Verschärfung der bisherigen Regelung führen, da die Gemeinden sicher bestrebt wären, über die Darlegung einer besonderen Bedarfslage öffentliche Förderungsmittel zu erhalten. In Verbindung mit der von der Ausschußmehrheit angestrebten Regelung

in § 16 Abs. 4 würde im Ergebnis die mit der Gesetzesvorlage insgesamt angestrebte Liberalisierung unterlaufen.

Zu Nummer 3 a (§ 6 Abs. 7)

Der von der Ausschußmehrheit gefaßte Beschluß zielt darauf ab, auszuschließen, daß sich der Erwerber einer umgewandelten Sozialmietwohnung während der gesetzlichen Bindungsdauer gegenüber dem bisherigen Mieter auf Eigenbedarf beruft und das Mietverhältnis kündigt. Im Falle der Umwandlung von Sozialmietwohnungen in Eigentumswohnungen soll daher anstelle der dreijährigen Kündigungsfrist des § 546 b Abs. 2 Satz 2 BGB der Zeitraum der Nachwirkungsfrist (vgl. § 16 Abs. 1) treten.

Der nachgestellte Satz, daß § 564 b Abs. 2 Satz 2 BGB im übrigen unberührt bleibt, dient der Verdeutlichung, daß die Spezialvorschrift des § 6 Abs. 7 nicht zu einer Kumulation mit der allgemeinen dreijährigen Wartefrist führt, sondern die jeweils längere Frist an die Stelle der kürzeren tritt. Gilt die Wohnung noch nach Ablauf der Dreijahresfrist als öffentlich gefördert, muß der Erwerber für die Geltendmachung von Eigenbedarf den Wegfall der Sozialbindungen abwarten. Endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert" bereits vor Ablauf der allgemeinen Wartefrist, so ist die letztere für ihn maßgebend.

Zu Nummer 4 (§ 7)

Der Ausschuß ist dem Streichungsvorschlag des Bundesrates nicht gefolgt. Die Ausschußmehrheit hielt im Hinblick auf die von ihr zu § 16 getroffene, gegenüber den Bundesratsvorschlägen restriktivere Entscheidung über die Auflockerungsregelung eine flexiblere Handhabung der Freistellung entsprechend der geltenden Bestimmung für notwendig. Andererseits schien auch der Ausschußminderheit eine Beibehaltung der generellen Freistellungsmöglichkeit für bestimmte Wohnungsarten und bestimmte Gebiete trotz der Möglichkeit des Verfügungsberechtigten, sich künftig durch vorzeitige freiwillige Rückzahlung der Mittel früher als bisher von den Bindungen befreien zu können, noch bedeutsam.

Mit den von der Ausschußmehrheit beschlossenen Änderungen des Absatzes 3 wird für den Verfügungsberechtigten bei der Freistellung die Möglichkeit eröffnet, eine Ausgleichsleistung hierfür durch die Bereitstellung einer anderen gleichwertigen und freifinanzierten Wohnung zu vergleichbaren Bedingungen abzuwenden. Sie erblickt hierin einen Beitrag zur Bereinigung struktureller Probleme im Sozialwohnungsbestand, z. B. durch die Erleichterung des Wohnungstausches.

Zu Nummer 6 (§ 8 b)

Der Ausschuß sprach sich einmütig gegen die vom Bundesrat vorgesehene Möglichkeit aus, längerfristige, teilweise Aufwendungsverzichte schriftlich zu vereinbaren, weil für die Bauherren die wirtschaftliche Entwicklung über einen längeren Zeitraum nicht überschaubar ist. Die übrigen Bundesratsvorschläge wurden von der Ausschußmehrheit gebilligt mit der Maßgabe, daß in Absatz 1 ausdrücklich die Anwendung des § 27 ausgeschlossen wird. Damit ist klargestellt, daß auch etwaige weitergehende vertragliche Verpflichtungen über einen geringeren Ansatz laufender Aufwendungen nach Ablauf von sechs Jahren seit Bezugsfertigkeit hinfällig werden.

Zu Nummer 7 (§ 9)

Der Ausschuß beschloß, in Absatz 3 den Begriff „Wertverbesserung" wie bereits in anderen Gesetzen und Verordnungen der Diktion des ModEnG anzugleichen und durch den Begriff „Modernisierung" zu ersetzen.

Mit der vom Ausschuß nahezu einstimmig angenommenen Fassung des Absatzes 5 wird unter teilweiser Berücksichtigung der sich aus der Stellungnahme der Bundesregierung ergebenden Änderungsvorschläge die Einforderung der Sicherheitsleistung des Mieters durch Teilzahlungen innerhalb eines Jahres ermöglicht, wobei die ersten drei Monate zahlungsfrei bleiben. Außerdem wird die Verzinsungspflicht des Vermieters auf den marktüblichen Zinssatz für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist festgelegt.

In seinem Beschluß zu Absatz 6 — neu — hat er den Vorschlag der Bundesregierung übernommen.

Zu Nummer 7 a (§ 12)

Die Ausschußmehrheit beschloß, korrespondierend zu der Regelung in § 7 Abs. 3, dem Verfügungsberechtigten auch im Falle der Zweckentfremdung die Abwendung einer Ausgleichsleistung durch Bereitstellung einer anderen gleichwertigen und nicht mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung zu ermöglichen. Sie vertrat hierzu die Auffassung, daß durch eine derartige Verpflichtung des Verfügungsberechtigten der Gesamtwohnungsbestand nicht verringert werden dürfe, es sich andererseits aber nicht in jedem Falle um eine neugeschaffene Wohnung handeln müsse.

Zu Nummer 9(§ 15)

Auf der Grundlage des Bundesratsvorschlags entschied sich die Ausschußmehrheit für eine Neufassung der gesamten Vorschrift. Soweit nach Absatz 2 für Wohnungen, für die öffentliche Mittel lediglich als Aufwendungs- oder Zinszuschüsse bewilligt worden sind, gegenüber dem geltenden Recht eine Auflockerung der Sozialbindungen eintritt, bleiben hiervon entsprechend der in § 16 Abs. 4 getroffenen Entscheidung gleichfalls auch hiervon Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie umgewandelte Eigentumswohnungen, die nicht von den umwandlungsbetroffenen Mietern erworben sind, in Gebieten mit erhöhtem Bedarf an öffenlich geförderten Wohnungen ausgenommen.

Zu Nummer 10 (§ 16)

Auf die Ausführungen in Ziffer 3 des Allgemeinen Teiles dieses Berichts wird verwiesen. Wegen de:

Umfanges der Änderungen und der Komplexibilität der Materie wurde ebenfalls eine Neufassung der gesamten Vorschrift vorgenommen.

Daß bei vermieteten Wohnungen die Aufforderung des Vermieters an den Mieter, seine weitere Wohnberechtigung rechtzeitig nachzuweisen, gleichzeitig mit der Mitteilung über die geleistete Mittelrückzahlung zu erfolgen hat, hindert den Vermieter nicht, das Verfahren erneut in Lauf zu setzen, falls er dem Mieter zunächst nur die Nachricht über die erfolgte Mittelrückzahlung oder die Aufforderung zum Nachweis über die fortwirkende Wohnberechtigung oder beide Mitteilungen in zwei Schreiben zeitversetzt übermittelt haben sollte. In diesem Fall sind Aufforderung und Mitteilung gleichzeitig zu wiederholen.

Um bei der Interpretation des Begriffs „erhöhter Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen" wohnungspolitisch nicht vertretbare Ergebnisse zu vermeiden, verständigte sich der Ausschuß mehrheitlich darauf, daß dieser Bedarf immer dann vorliegt, wenn die Nachfrage nicht angemessen versorgter Wohnberechtigter nicht in angemessener Frist aus der jährlichen Fluktuationsrate sowie der Neubaurate in dem betreffenden Gebiet befriedigt werden kann. Dabei ist die mögliche angemessene Versorgung im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus oder des Althausbestandes angemessen zu berücksichtigen. Ebenfalls dürfte das Ausmaß der von der Gemeinde für den Bau von Sozialwohnungen beantragten Mittel von Bedeutung sein. Im übrigen kann ggf. auch die normative Bedarfsdefinition des § 39 Abs. 2 II. WoBauG und des § 5 Abs. 2 WoBindG ein Kriterium für die Feststellung des „erhöhten Bedarfs" im Sinne von § 16 Abs. 4 sein. Bei der Gebietsabgrenzung ist grundsätzlich von den Gemeindegrenzen auszugehen, weil die erforderlichen Berechnungen nur für den Gemeindebereich erstellt werden können.

Zu Nummer 11 (§ 18 a)

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Es wurde im wesentlichen der Änderungsvorschlag der Bundesregierung übernommen. Jedoch wurde in Satz 2 klargestellt, daß sich die Durchschnittsmieten, die nach Gemeindegrößenklassen und unter Berücksichtigung von Alter und Ausstattung zu bestimmen sind und mit denen die anzustrebenden Endmieten zu vergleichen sind, auf öffentlich geförderte Wohnungen beziehen.

Zu Buchstabe c (Absatz 3)

In der übernommenen Fassung der Bundesregierung wurde klargestellt, daß die Herabsetzung des Zinssatzes nur auf Antrag des Verfügungsberechtigten oder des Mieters erfolgen kann.

Zu Buchstabe e (Absatz 5)

Die Änderung ist redaktionell bedingt.

Zu Nummer 14 (§ 19 Abs. 4)

Die redaktionelle Änderung gegenüber dem Bundesratsentwurf beruht auf einer Anpassung an die Neufassung des § 33 II. WoBauG (vgl. Artikel 2 Nr. 4).

Zu Nummer 15 (§ 21)

Die geänderte Fassung des Satzes bringt klarer zum Ausdruck, unter welchen Voraussetzungen bei einer Untervermietung die sonst den Eigentümer treffenden Verpflichtungen auf den Hauptmieter übergehen.

Zu Nummer 15 a (§ 25 Abs. 3)

Nach dem neuen § 5 Abs. 1 Satz 3 kann die Wohnberechtigungsbescheinigung nachträglich erteilt werden, wenn der Wohnungsuchende dies nicht zu vertreten hat. Da trotzdem formell ein Verstoß gegen § 4 Abs. 2 vorliegt, wird in § 25 Abs. 3 ausdrücklich klargestellt, daß die diesbezügliche Geltendmachung von Sanktionen vom Gesetzgeber als unbillig angesehen wird.

Zu Nummer 15 b (§ 26)

Zu Nummern 1 und 2 (Absatz 1 und 2)

Die Verletzung der in der neuen Vorschrift des § 2 a enthaltenen Mitteilungs- und Unterrichtungspflicht bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen soll ebenfalls als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden können. Unter Berücksichtigung allgemeiner verfassungsrechtlicher Grundsätze entschied sich der Ausschuß mit Mehrheit dafür, die Höchstgrenze der Geldbuße nicht bei 1 000 DM, sondern bei 3 000 DM je Wohnung festzulegen. Er ging dabei davon aus, daß dieser Höchstsatz vermindert werden kann, wenn sich die Ordnungswidrigkeit auf mehrere Wohnungen eines Gebäudes bezieht und die Gesamtbuße sonst unangemessen wäre.

Zu Nummer 3 (Absatz 3)

Redaktionelle Anpassung

Zu Nummer 16 (§ 28)

Zu Buchstabe b

Die Neufassung beinhaltet eine redaktionelle Überarbeitung des Vorschlages des Bundesrates und macht deutlich, daß die Beibehaltung der bisherigen Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Ermittlung der Kostenmiete für die einzelnen noch verbleibenden öffentlich geförderten Wohnungen dient.

Zu Nummer 18 (§ 34)

Zu Buchstabe a (Absatz 1)

Redaktionelle Anpassung

Zu Buchstabe b (Absatz 7)

Während die eigentlichen Vorschriften über das Inkrafttreten der Gesetzesänderungen in Artikel 4 § 4 enthalten sind, werden in diesem Absatz — entsprechend dem Vorschlag des Bundesrates — die Einzelheiten hinsichtlich des jeweiligen Zeitpunk-

tes der Anwendbarkeit der neugefaßten Vorschriften des WoBindG geregelt und mit Artikel 4 § 4 verzahnt. Dies dient, wie schon bisher in § 34 praktiziert, der Klarstellung für die Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes. Auf Grund der Änderungen der einzelnen Vorschriften in den Ausschußberatungen ergeben sich gegenüber den entsprechenden Vorschlägen des Bundesrates folgende Abweichungen:

Die Vorschriften der §§ 5, 16 Abs. 4 Satz 2 (Ermächtigungsnorm) und des § 26 sind bereits vom ersten Tag des auf die Verkündung des WoBauÄndG 1980 folgenden Monats an in der neuen Fassung anzuwenden; die Vorschriften der §§ 4, 5a, 7, 8a, 8b, 9, 13, 14, 18a, 18b, 18d, 19, 21, 25 und 28 dagegen erst vom ersten Tag des auf die Verkündung folgenden dritten Monats an, um den durchführenden Behörden ausreichend Zeit zur Umstellung einzuräumen. Die Übergangsvorschrift zu § 19 Abs. 4 bedeutet, daß die dem Ersterwerber eines Kaufeigenheims vor dem Inkrafttreten bewilligten Mittel schon vom Zeitpunkt der Mittelbewilligung an als öffentliche Mittel nach § 6 Abs. 1 II. WoBauG zu gelten haben.

Vom ersten Tag des auf die Gesetzesverkündung folgenden fünften Monats an kommen schließlich die neugefaßten Auflockerungsvorschriften der §§ 15, 16 — mit Ausnahme des § 16 Abs. 4 Satz 2 — zur Anwendung.

Diese Hinausschiebung soll gewährleisten, daß bis zu diesem Zeitpunkt die Gebiete mit erhöhtem Sozialwohnungsbedarf, in denen die Auflockerung zum überwiegenden Teil nicht eintritt, bestimmt werden können.

Die hiermit nach den Buchstaben a und b verbundenen Maßnahmen entsprechen strukturell denen des Bundesrates, jedoch mit dem Unterschied, daß hier der spätere Zeitpunkt nach Artikel 4 § 4 Abs. 3 maßgebend ist.

Artikel 2

Zu Nummer 1 (§ 6)

Der Ausschuß ist mehrheitlich dem Änderungsvorschlag der Bundesregierung gefolgt.

Zu Nummer 2 (§ 24)

Der Vorschlag wurde vom Ausschuß nach Maßgabe des Änderungsvorschlags der Bundesregierung gebilligt.

Zu Nummer 3 (§ 25)

Zur Mehrheitsentscheidung über die Anhebung der Einkommensgrenzen wird auf die Ausführungen in Ziffer 5 des Allgemeinen Teils dieses Berichts Bezug genommen. Die weiteren Vorschläge des Bundesrates wurden nach Maßgabe der Änderungsvorschläge der Bundesregierung einstimmig angenommen.

Trotz der Anhebung der Einkommensgrenzen hält es der Ausschuß für sachgerecht, wenn bei der Festlegung der Unwesentlichkeitsgrenze die obersten Landesbehörden den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere den unterschiedlichen Einkommens- und Mietenbedingungen Rechnung tragen können. Er bekräftigt aber auch seine bereits anläßlich der Beratungen des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1973 dargelegte Auffassung, daß von der Ausnahmeregelung in § 25 Abs. 1 Satz 6 nur in einem Umfang von 5 bis 10 v. H. Gebrauch gemacht werden sollte.

Die Überschreitungsmöglichkeit bis zu 20 v. H. soll nach Meinung des Ausschusses nach der zu § 116 getroffenen Entscheidung ausschließlich dem Land Berlin vorbehalten bleiben.

Zu Nummer 4 (§ 33)

Mit der Entscheidung des Ausschusses wurde der Vorschlag des Bundesrates lediglich redaktionell anders gefaßt.

Zu Nummer 4 a (§ 39)

Vgl. hierzu den dritten Absatz in Ziffer 6 des Allgemeinen Teiles.

Zu Nummer 5 (§ 42)

Der Ausschuß billigte den Vorschlag des Bundesrates nach Maßgabe des redaktionell verbesserten Änderungsvorschlages der Bundesregierung gemäß Schreiben des BMBau vom 18. Juni 1979.

Zu Nummer 5 a (§ 43)

Vgl. hierzu Ziffer 7 des Allgemeinen Teiles.

Zu Nummer 7a (§ 54)

Der Ausschuß nahm den Änderungsvorschlag der Bundesregierung mit der Maßgabe an, daß die Worte „Erwerber eines Kaufeigenheimes" durch „Bewerber für ein Kaufeigenheim" ersetzt werden (Anpassung an § 9 Abs. 2).

Zu Nummer 9 (§ 69)

Die Ausschußmehrheit ist entsprechend der Stellungnahme der Bundesregierung dem Vorschlag des Bundesrates nicht gefolgt. Vgl. hierzu auch Ziffer 7 im Allgemeinen Teil.

Zu Nummer 9 a (§ 82)

Vgl. hierzu Ziffer 6 des Allgemeinen Teiles. Der Ausschuß entschied sich auch dafür, daß eine einmal zugebilligte Mehrfläche zur angemessenen Berücksichtigung der persönlichen oder beruflichen Bedürfnisse bei späterem Wegfall dieser Voraussetzungen — entsprechend der Regelung beim Mehrflächenzuschlag für größere Haushalte infolge Verminderung der Personenzahl — dem Wohnungsinhaber ohne Verlust der steuerlichen Vergünstigung verbleiben soll (Absatz 3 Satz 3). Hierfür sprachen wohnungspolitische Gründe; der Ausschuß hielt diese Entscheidung aber auch zur Verwaltungsvereinfachung für geboten.

Zu Nummer 9 b (§ 83)

Der Ausschuß hat sich in Absatz 3 dafür entschieden, die Wirksamkeit der nachträglichen Anerkennung nicht von der Erteilung des Anerkennungsbescheides, sondern vom erstmaligen Vorliegen der Anerkennungsvoraussetzungen abhängig zu machen. Hierdurch sollen Zufallsergebnisse zum Nachteil des Begünstigten vermieden werden. Würde die Steuerbegünstigung in diesen Fällen nämlich mit der Erteilung des Anerkennungsbescheides wirksam, könnte dies bei Anträgen, die erst gegen Ende eines Jahres gestellt werden, dazu führen, daß je nach Bearbeitungszeit die Wirksamkeit noch im gleichen oder aber erst im folgenden Jahre eintritt.

Zu Nummer 10 (§ 87a)

Der Ausschuß hat bei der Annahme des Bundesratsvorschlags lediglich noch die Anwendbarkeit der in Bezug genommenen Vorschrift des Wohnungsbindungsgesetzes konkretisiert.

Zu Nummer 10 a (§ 88)

Die Bundesregierung hat in ihrer Stellungnahme zu dem Entschließungsantrag des Bundesrates (Schreiben des BMBau vom 18. Juni 1979) darauf hingewiesen, daß es in der Praxis einen Weg gibt, die vermögensmäßige Überschuldungsproblematik im konkreten Falle durch Vereinbarung eines „Forderungsrücktritts" zwischen dem öffentlichen Darlehensgeber und dem Bauherrn befriedigend zu lösen. Entgegen der Auffassung, daß insoweit ein Regelungsbedürfnis für den Gesetzgeber nicht bestehe, erscheint dem Ausschuß über die von der Bundesregierung vorgeschlagene Ergänzung des § 88 Abs. 3 hinaus die Legalisierung eines solchen Forderungsrücktritts aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit geboten. Erst hierdurch gewinnt der Bauherr die notwendige Sicherheit, daß durch einen derartigen Forderungsrücktritt einer ausschließlich durch die Inanspruchnahme von Aufwendungsdarlehen drohenden Überschuldungsgefahr mit ihren handels- und konkursrechtlichen Konsequenzen abgewendet wird. Durch eine solche Klarstellung wird auch eine einheitliche Handhabung in der Beurteilung derartiger Absprachen erzielt.

Zu Nummer 13 (§ 94)

Der in Absatz 1 angefügte Satz ist eine Parallelvorschrift zu § 83 Abs. 3.

Besonders im Hinblick auf die nachträgliche Anerkennung nach § 82 Abs. 4 hat der Ausschuß durch Einfügung eines neuen Absatzes 2 klargestellt, daß die Grundsteuervergünstigung in jedem Falle zehn Jahre nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit endet.

Im übrigen nahm der Ausschuß den Änderungsvorschlag des Bundesrates als Absatz 5 an.

Zu Nummer 15 — neu — (§ 114)

Mit dieser Entscheidung des Ausschusses wurden Übergangsregelungen wegen der Änderung der Wohnflächengrenzen (§ 39) und der nachträglichen Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt getroffen.

Zu Nummer 16 — neu — (§ 116)

Der Ausschuß hat sich dafür entschieden, für das Land Berlin über die in § 25 neu festgesetzten Einkommensgrenzen hinaus keine höheren betragsmäßig festgelegten Grenzen zu bestimmen. Statt dessen wird der besonderen Situation in diesem Land dadurch Rechnung getragen, daß die zuständige oberste Landesbehörde Überschreitungen der Einkommensgrenze bis zu 20 v. H. zulassen kann.

Artikel 3

Die vom Ausschuß angenommene Fassung des Artikels 3 berücksichtigt die zu Artikel 2 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen bei der Anpassung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland.

Artikel 3 a

Der auf einer Anregung von Länderseite beruhende Antrag der CDU/CSU-Fraktion wurde vom Ausschuß mit der aus Absatz 2 ersichtlichen Überleitungsvorschrift angenommen.

Die Heuerlings- und Werkwohnungen wurden durch die Gewährung von Landesrentenbankrenten gefördert. Diese gehen nach dem weiterhin geltenden § 14 Abs. 1 des Gesetzes über die Deutsche Landesrentenbank (vgl. § 21a Buchstabe a des Gesetzes vom 27. August 1965 — BGBl. I S. 1001) grundsätzlich den am Grundstück bestehenden Rechten vor.

Von diesem Grundsatz des absolut ersten Ranges lassen die in Absatz 2 genannten Vorschriften gewisse Ausnahmen zu, so daß teilweise auch andere Rechte am Grundstück vorrangig oder gleichrangig sein können. Bei einer vollständigen Aufhebung der in Absatz 1 bezeichneten Vorschriften könnte der Grundsatz des § 14 Abs. 1 durchschlagen und hierdurch die Rechtsposition dieser Gläubiger beeinträchtigt werden.

Daher hat der Ausschuß auf Empfehlung der Bundesregierung die ergänzende Vorschrift in Absatz 2 beschlossen.

Artikel 4

Zu § 1

Die Neubekanntmachungsbefugnis des BMBau wurde vom Ausschuß in der hierfür üblichen Fassung für beide geänderte Gesetze beschlossen.

Zu § 4

Vgl. hierzu Ziffer 9 des Allgemeinen Teiles.

Bonn, den 23. November 1979

Paterna **Francke (Hamburg)**
Berichterstatter